



Bók 2

# Ártúnsholt Skipulagsskilmálar





## ÚTGEFANDI

---

### Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

---

### Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

### Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

### Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarluta 7

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

### Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

## SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

---

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

Skipulagsfulltrúi

# Listi yfir helstu breytingar

## 7.1 Ártúnsholt: Bók II

---

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf, heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og íbúum og hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

### Hverfisskipulagsuppdættir

- Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Þéttingarreitur við Birtingakvísl 3-9 tekinn út af uppdætti í 7.1 Ártúnsholti

### Breytingar á skilmálum þvert á einingar:

#### Helstu áherslur

- Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.

---

Starfsemi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfisskyldri starfsemi.</li><li>• Bætt við umfjöllun um starfsemi í íbúðarhúsi.</li><li>• Ekki lengur talað um sértæk búsetuúrræði heldur húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna.</li></ul>
Fjölgun íbúða	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.</li><li>• Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.</li></ul>
Viðbótarbyggingarheimildir	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bætt við ákvæði um skuggavarp.</li></ul>
Svalir og svalalokanir	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.</li></ul>
Þakgerð og frágangur þaks	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.</li></ul>
Kjallari	<ul style="list-style-type: none"><li>• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.</li></ul>
Niðurrif	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.</li></ul>
Ósamþykktar framkvæmdir	<ul style="list-style-type: none"><li>• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.</li></ul>
Útfærsla lóða	<ul style="list-style-type: none"><li>• Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.</li></ul>
Borgarbúskapur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.</li></ul>
Hljóðvist	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skilmáli fluttur úr yfirloknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR</li></ul>
Loftgæði	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skilmáli fluttur úr yfirloknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.</li></ul>

## Meðhöndlun úrgangs

- Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.
- Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.
- Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpíláta við sérbyli.
- Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Rvk hefur gefið út.
- Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.

## Blágrænar ofanvatnslausrir

- Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.

## Fornleifar

- Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.

## Almenningssamgöngur

- Nýr skilmálaliður. (Á EFTIR AÐ SETJA INN SNIÐMÁT Í SKILMÁLAEININGAR)

## Bílastæði og innkeyrslur

- Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum. (Á EFTIR AÐ KOMA INN TÖFLUM)
- Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.

## 7.1 Ártúnsholt - Aðrar skilmálabreytingar

### Skilmálaeining 7.1.5

Fjölgun íbúða

- Tekin út heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingu á fjölbýlishús.

Viðbótarbyggingarheimildir

- Tekin út heimild til hækkunar fjölbýlishúsa.

### Skilmálaeining 7.1.8

Helstu áherslur

- Tekin út umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9.

Fjölgun íbúða

- Tekin út umfjöllun um fjölgun íbúða vegna nýbygginga við Birtingakvísl 3-9.

Nýbyggingar

- Tekin út heimild fyrir nýbyggingum við Birtingakvísl 3-9.

### Skilmálaeining 7.1.9

Bílastæði og innkeyrslur

- Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)

### Skilmálaeining 7.1.11

Um skilmálaeiningu

- Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.

Byggingarmagn aðalbygginga

- Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.

Almenningsrými

- Bætt við ákvæði um kyrrlát svæði.

Kyrrlát svæði

- Bætt við ákvæði um kyrrlát svæði.

### Skilmálaeining 7.1.12

Verndarákvæði

- Texta breytt skv. tillögum Borgarsögusafns.



## Skilmálaeining 7.1.14

Helstu áherslur

- Bætt við umfjöllun um hverfisvernd skilmálaeiningarinnar.

Byggingarmagn aðalbygginga

- Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við (færast úr skilmálaeiningu 7.1.11)
- Ákvæðum um hæðir húsa og hæðafjölda breytt eftir ábendinar Borgarsögusafns.

Byggingarreitir og gjöld

- Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)

Svalir og svalalokanir

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Þakgerð og frágangur þaks

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Útlitsbreytingar og viðhald

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Kjallari

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Niðurrif

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Tæknibúnaður

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Ósamþykktar framkvæmdir

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Borgarbúskapur

- Bætt við ákvæði um húsdýrahald á Árbæjarsafni.

Verndarákvæði

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
- Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við skilmálatexta.



# Efnisyfirlit

## KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.1.1	12	7.1.7	24	7.1.13	36
7.1.2	14	7.1.8	26	7.1.14	38
7.1.3	16	7.1.9	28		
7.1.4	18	7.1.10	30		
7.1.5	20	7.1.11	32		
7.1.6	22	7.1.12	34		



# Skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt



## Yfirlit



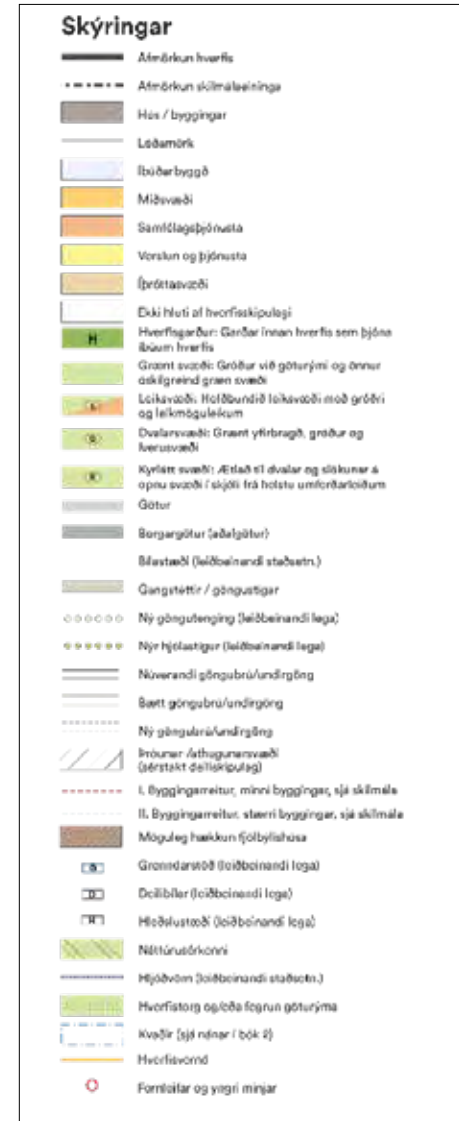
Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Ártúnsholts skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsupprætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.



Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærsla á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felld er úr gildi.
- Yfirfærslum á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi.
- Nýjum skilmálum sem byggja á stefnu um og áherslu á vistvæn og sjálfbær hverfi, sbr. kafla 5 í bók I.

Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna aftast í hverjum kafla um skilmálaeiningar. Ítarlegar upplýsingar um eldra deiliskipulag og yfirfærðar heimildir eru í kafla 8 í bók I, Deiliskipulag felld úr gildi og gögn um yfirfærslu.



**Mynd 1**  
 Hverfisskipulagsuppláttur fyrir 7.1 Ártúnsholt.

## Skilmálaeiningar í Ártúnsholti

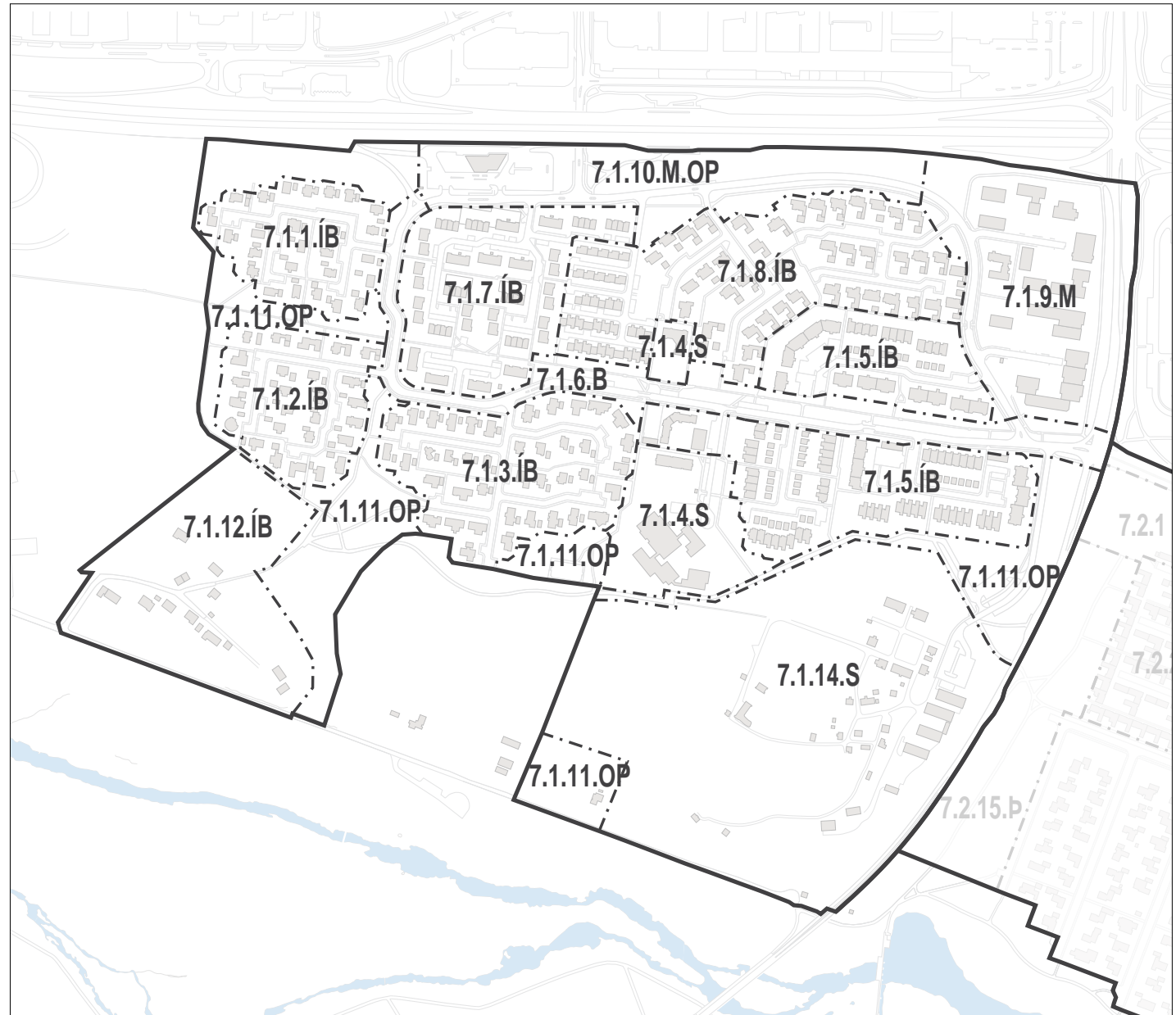
Eins og fram kemur í kafla 7, Skilgreiningar og lykilhugtök, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

Ártúnsholti hefur verið skipt upp í þrettán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.1.1 til 7.1.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.1.1	Urriðahvísil	Íbúðarbyggð
7.1.2	Silungakvísl	Íbúðarbyggð
7.1.3	Seiðakvísl	Íbúðarbyggð
7.1.4	Árkvörn og Bleikjukvísl	Samfélagsþjónusta
7.1.5	Laxakvísl, Reyðarkvísl og Fiskakvísl	Íbúðarbyggð
7.1.6	Strengur	Borgargata
7.1.7	Álakvísl, Birtingakvísl og Sílakvísl	Íbúðarbyggð
7.1.8	Birtingakvísl, Bleikjukvísl og Blöndukvísl	Íbúðarbyggð
7.1.9	Hyljir	Miðsvæði
7.1.10	Straumur	Þjónusta og opin svæði
7.1.11	Opin svæði í hverfinu	Allt hverfið
7.1.12	Rafstöðvarvegur	Íbúðarbyggð
7.1.14	Árbæjarsafn	Samfélagsþjónusta

**Mynd 2**

7.1 Ártúnsholt skiptist í 13 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



## Skilmálar í Ártúnsholti

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



### SAMFÉLAG

Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsuástand eins og hljóð- og loftmengun.



### GÆÐI BYGGÐAR

Skilmálar um lóðir, opin svæði, gróður, borgarbúskap, ljósvist og kvaðir á lóðum og opnum svæðum.



### SAMGÖNGUR

Skilmálar um samgöngur eins og götur, stíga, bílastæði, innkeyrslur, bílakjallara og sameiginleg bílastæði og hjólstæði.



### VISTKERFI OG MINJAR

Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir, byggðavernd, fornleifar og verndun náttúrusérkenna.



### ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



### MANNVIRKI

Skilmálar um húsagerð, yfirfærðar byggingarheimildir, viðbótarbyggingarheimildir, heimildir fyrir nýbyggingar, viðhald og breytingar, niðurrif, tækjabúnað á húsum og ósamþykktar framkvæmdir.



### NÁTTÚRUVÁ

Skilmálar um aðgerðir vegna flóða, náttúruhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.

Flokkun skilmála er í samræmi við Gátlista um vistvæna byggð, sjá fylgiskjal hverfisskipulags, Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarluta 7 Árbæ dags. 16. mars 2015.



Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflokkum raðað þannig að fremst eru skilmálar um samfélag, þá koma skilmálar um mannvirki, sem er umfangsmikil flokkur skilmála en síðast eru skilmálar um náttúrvá.

Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisskipulagsuppdrætti.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Ártúnsholt sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsuppdrátt eru skýringar á táknum og litanotkun á uppdrætti. Skipulagsuppdrátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.

Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni <http://hverfisskipulag.is>



# 7.1.1

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Urriðakvísil 1–26

### Um skilmálaeiningu

- 1 Í skilmálaeiningu 7.1.1 er eingöngu íbúðabyggð.
- 2 Engin þjónusta er innan hennar.
- 3 Skilmálaeiningin stendur vestast og nyrst í hverfinu næst Ártúnsbrekku og afmarkast af Vesturlandsvegi í norðri og Streng í austri. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðar sér meðfram Urriðakvísil sem er skeifulaga gata með stuttum götuás til vesturs. Byggðin myndar afmarkaða heild með opnum svæðum á þrjá vegu og leiksvæði miðsvæðis. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með portbyggðu eða háreistu þaki og bílageymslum sem eru annaðhvort stakstæðar eða samtengdar aðalhúsi. Vestustu húsin njóta mikils útsýnis yfir borgina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi og þær hafa nánast einvörðungu varðað lóðastækkanir.

### Helstu áherslur

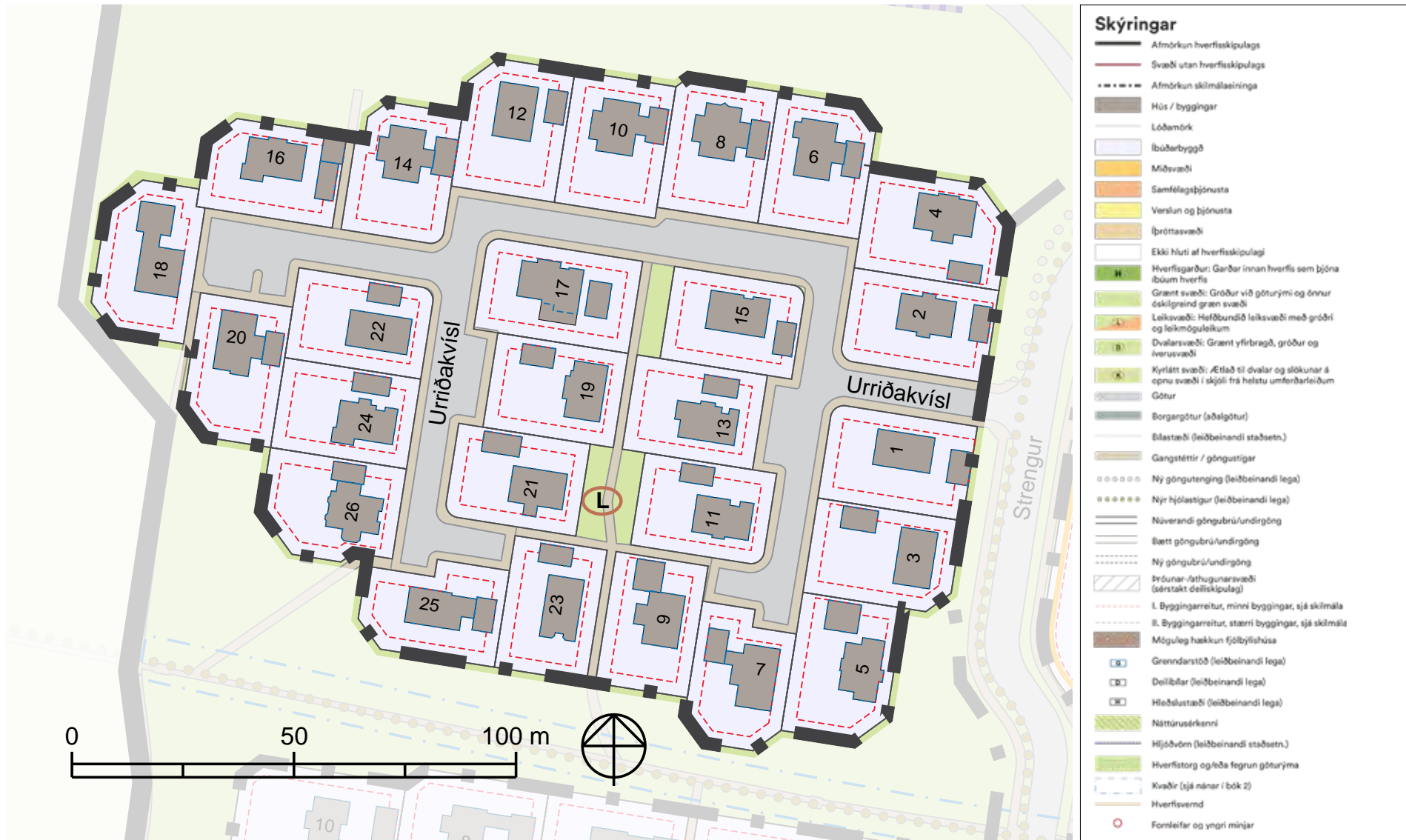
- 4 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 5 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 6 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 7 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 8 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
- 9 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- 10 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 11 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 12 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 13 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
  1. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  2. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.1**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.1 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.1



### Skilmálaeining - 7.1.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.1. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð, á einni hæð með háu eða portbyggðu risi. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og



- útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
18. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Urriðakvísl 1	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	227 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 2	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	234 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 11	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	220 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 12	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	224 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 13	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	234 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 14	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	243 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 15	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	238 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 16	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	283 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 17	239 m <sup>2</sup>	AA	H1,2	287 m <sup>2</sup>	-49 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 18	239 m <sup>2</sup>	AA	H1,4	466 m <sup>2</sup>	-228 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 19	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	221 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 20	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	336 m <sup>2</sup>	-98 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 3	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	252 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 21	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	227 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 22	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	345 m <sup>2</sup>	-107 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Urriðakvísl 23	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	217 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 24	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	236 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 25	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	217 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 26	239 m <sup>2</sup>	AA	H1,3	215 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 4	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	225 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 5	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	272 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 6	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	250 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 7	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	266 m <sup>2</sup>	-28 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 8	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	220 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 9	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	322 m <sup>2</sup>	-84 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 10	239 m <sup>2</sup>	AA	H1	240 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>

## Útskýring AA

### Urriðakvísil 1-26

26. Einbýlishús á einni hæð með risi eða portbyggðri efri hæð. Húsgerð A-1 skv. eldra deiliskipulagi.

Heildarstærðir með útbyggingu	m <sup>2</sup>
Grunnflötur húss (12 × 8)	96
Útbygging	12
Ris eða porthæð	90
Bílskúr sambyggður eða sérstæður (4,20 × 7,5)	31.5
Hámarks byggingarmagn lóðar með útbyggingu	229.5
Heildarstærðir án útbyggingar	
Grunnflötur húss (14 × 8)	112
Ris eða porthæð	95
Bílskúr sambyggður eða sérstæður	31.5
Hámarks byggingarmagn lóðar án útbyggingar	238.5

34. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

27. Einnar hæðar einbýlishús með risi eða portbyggð efri hæð.  
 28. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 3,7 metrar, bílageymsla: 2.7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.  
 29. Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar.

### ÞAKGERÐ

30. Þakhalli skal vera 40-45 gráður.  
 31. Þakhalli á bílskúrum skal vera 14-20 gráður.

### ANNAÐ

32. Hústegundin innan skilmálaeiningarinnar eru með eða án útbyggingu.  
 33. Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

## Eldri byggingarreitir

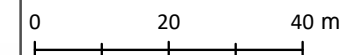
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

### Ártúnsholt 7.1.1

#### Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

35. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
36. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útírými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
37. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
38. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
39. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
40. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

41. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

- SL** Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- BR**
- BD** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
- N** Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi
- HBL** Hámarks byggingarmagn á lóð
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

Urriðakvísl 2	691 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 4	727 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.44	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 6	678 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.47	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 8	687 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 10	690 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 12	687 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	320 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

Urriðakvísl 14	662 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.48	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 16	633 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 18	646 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.49	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 20	654 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.48	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 22	634 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 24	636 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Urriðakvísl 26	652 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.49	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 9	630 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 11	628 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 13	640 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 15	628 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 17	738 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 19	640 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 21	628 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 23	630 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.50	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 25	624 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.51	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 1	708 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.45	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 3	697 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.45	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 5	703 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.45	320 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 7	623 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.51	320 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

42. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

43. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
44. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

45. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
46. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

47. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
48. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
49. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

50. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
14. Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
15. Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
51. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

52. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

53. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa



- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
54. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

55. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
56. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
57. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
58. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
59. Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
60. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

61. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
62. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
63. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

64. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
65. Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi eða 40–45 gráður.
66. Þakhalli stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 14–20 gráður.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

67. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

68. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

69. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

70. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
71. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
72. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

73. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

74. Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
75. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

76. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

77. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
78. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrennalóð.
79. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og

gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

80. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

81. Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
82. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
83. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
84. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

85. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

86. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
87. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

88. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
89. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
90. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

91. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

92. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
93. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

94.

#### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

95. Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
96. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [opin-svaedi](#)

### 21. Borgarbúskapur

---

97. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
98. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
99. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
100. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgarbuskapur](#)

### 22. Ljósvisst

---

101. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
102. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
103. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [ljosvist](#)

### 23. Hljóðvist

---

104. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
105. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

- hljóðstígg við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
106. Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 24. Loftgæði

107. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
108. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
109. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

110. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
111. Dæmi um kvaðir eru:
- 16 Lagnaleiðir veitna
- 17 Aðgengi um lóð
- 18 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- 19 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

112. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

113. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
114. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
115. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

116. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
117. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
118. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennlóð.

## 27. Rafhleðslustæði

---

- 119. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- 120. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
- 121. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- 122. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

- 123. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

- 124. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- 125. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- 126. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- 127. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

## Sjá leiðbeiningar :

↗ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

- 128. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- 129. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- 130. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- 131. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## Sjá leiðbeiningar :

↗ [hofundarettur-a-byggingum](#)

## 31. Fornleifar

---

- 132. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- 133. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- 134. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

---

- 135. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

---

- 136. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

137. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

138. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.  
139. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.  
140. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Urriðakvísl 2	1	1	2
Urriðakvísl 4	1	1	2
Urriðakvísl 6	1	0	1
Urriðakvísl 8	1	1	2
Urriðakvísl 10	1	0	1
Urriðakvísl 12	1	1	2
Urriðakvísl 14	1	1	2
Urriðakvísl 16	2	0	2

Urriðakvísl 18	2	0	2
Urriðakvísl 20	1	0	1
Urriðakvísl 22	1	0	1
Urriðakvísl 24	1	0	1
Urriðakvísl 26	1	1	2
Urriðakvísl 9	2	0	2
Urriðakvísl 11	1	1	2
Urriðakvísl 13	1	0	1
Urriðakvísl 15	1	1	2
Urriðakvísl 17	1	3	4
Urriðakvísl 19	1	0	1
Urriðakvísl 21	1	1	2
Urriðakvísl 23	1	1	2
Urriðakvísl 25	1	0	1
Urriðakvísl 1	1	2	3

Urriðakvísil 3	1	1	2
Urriðakvísil 5	2	0	2
Urriðakvísil 7	1	1	2

### ÖNNUR ÁKVÆÐI

141. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
142. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
143. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
144. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
145. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

146. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.
147. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

148. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

---

149. Ekki heimilað.



### 38. Hjólastæði

---

150. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

151. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

152. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

153. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
154. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
155. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
156. Urriðakvísil 17, samþykkt 11.8.2005
157. Urriðakvísil 26, samþykkt 15.6.1999
158. Urriðakvísil 18, samþykkt 14.7.1987



# 7.1.2

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálæiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Silungakvísl 1–33

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur suður af Urriðakvísl og sunnan og vestan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram Silungakvísl, sem er skeifulaga botnlangagata, og myndar afmarkaða heild með opnum svæðum umhverfis. Sunnan við eininguna, við Rafstöðvarveg, er einn elsti trjálundur borgarinnar. Í skilmálaeiningunni er teft saman á skipulegan hátt þremur mismunandi húsgerðum sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar: Nyrst eru tveggja hæða einbýlishús með lágu risi ásamt stakstæðum bílageymslum eða minni háttar atvinnuhúsnæði með tengibyggingu á milli. Inni í miðju þyrpingarinnar eru tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki. Í útjaðrinum til suðurs, austurs og vesturs eru einnar hæðar einbýlishús með lágreistu þaki og kjallara þar sem landhalli leyfir. Fáar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi svæðisins frá því það var fullbyggt og hafa þær einvörðungu varðað lóðarstækkanir.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
- 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- 11 Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.2**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.2 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.2



### Skilmálaeining - 7.1.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð, á einni eða tveimur hæðum með lágreistu þaki. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og



- útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
16. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

17. Byggingarheimildir eldra deiliskípulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
18. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
19. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
20. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskípulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
21. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
22. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
23. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskípulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskípulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskípulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Silungakvísl 1	194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1	H336 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> -76 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 2	236 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	ZH1,7	H331 m <sup>2</sup>	289 m <sup>2</sup> -17 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 3	194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1	H295 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup> 2 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 4	236 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	ZH1,7	H352 m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup> -24 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 5	236 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1,7	H367 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup> -12 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 6	236 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	ZH1,7	H339 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup> -297 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 7	236 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1,7	H362 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup> -159 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 8	236 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	ZH1,7	H258 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup> -76 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 9	236 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1,7	H257 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup> -59 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 10	236 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	ZH1,7	H284 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup> -71 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 11	194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	XH1	H292 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup> -98 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 12		194 m <sup>2</sup>	X	H1	399 m <sup>2</sup> -206 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 13		194 m <sup>2</sup>	X	H1	195 m <sup>2</sup> -2 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 14		194 m <sup>2</sup>	X	H1	310 m <sup>2</sup> -117 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 15		194 m <sup>2</sup>	X	H1,6	265 m <sup>2</sup> -72 m <sup>2</sup>

## Útskýring X

### Silungakvísl 12-18, 1-15 og 33

24. Einar hæðar einbýlishús með bílgeymslu. Húsagerð A-2 (c) skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss	150
Bílgeymsla, ef stakstæðir þá skal vera sami halli og á aðalbyggingu (4,2×7,5)	31.5
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	193.5

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

25. Einnar hæðar einbýlishús með lágu risi.  
26. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 2,7 metrar, bílgeymsla: 2,7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

#### ÞAKGERÐ

27. Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14-20 gráður.  
28. Mænir yfir miðju húsi.  
29. Bílgeymsla hafi sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNÆÐ

30. Bílgeymsla innbyggð eða áföst við aðalbyggingu.  
31. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
32. Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

## Útskýring Z

### Silungakvísl 2- 10

33. Tvær hæðir með lágu risi, tenginbygging austan við hvert hús. Húsagerð A-2, a

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss (12×8)	96
Efri hæð	96
Stakstæð bygging, hægt er að nýta sem bílskúr eða minniháttar atvinnustarfssemi (5×12)	60
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	264

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

34. Tveggja hæða einbýlishús með lágu risi.  
35. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 5,5 metrar, útbygging: 3,0 metrar, bílageymsla: 2.7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.  
36. Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar

#### ÞAKGERÐ

37. Þakhalli aðal- og tengibyggingar skal vera 14-20 gráður.  
38. Þak tengibyggingar lágreist.

#### ANNÆÐ

39. Tvær hæðir með lágu risi, austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og /eða minniháttar atvinnustarfssemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.

- 40. Heimilt að byggja tengibyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, að hámarki 3m að utanmáli.
- 41. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
- 42. Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

## Útskýring Y

### Silungakvísl 17-31

- 43. Tveggja hæða einbýlishús með bílgeymslu. Húsgæð A-2 (b) skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m<sup>2</sup></b>
Grunnflötur húss (12×8)	96
Efri hæð	96
Bílskúr innbyggður eða áfastur við aðalbygging, með sama þakhalla og aðalbygging (4,2×7,5)	31.5
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	235.5

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- 44. Tveggja hæða einbýlishús með lágu risi.
- 45. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 5,5 metrar, bílageymsla: 2.7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

### ÞAKGERÐ

- 46. Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14-20 gráður.
- 47. Bílskúrar hafi sama þakhalla og aðalbygging.

### ANNAÐ

- 48. Tvær hæðir með lágu risi, austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og /eða minniháttar atvinnustarfsemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.
- 49. Bílskúr innbyggður eða áfastur við aðalbygging, með sama þakhalla og aðalbygging.
- 50. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
- 51. Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.





## Eldri byggingarreitir

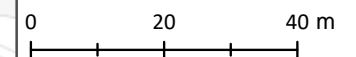
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## Ártúnsholt 7.1.2

### Skýringar

-  Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
-  Afmörkun skilmálaeiningar
-  Núverandi hús
-  Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

52. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
53. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
54. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
55. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
56. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
57. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

58. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### Sjá leiðbeiningar :

serbyli									
Silungakvísl 10	904 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.38	350 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 12	736 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.36	269 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 14	814 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.32	269 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 16	814 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.32	269 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 18	769 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.34	269 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 2	918 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.38	350 m <sup>2</sup>		
Silungakvísl 4	964 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.40	401 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 6	964 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.40	401 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 8	964 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.40	401 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 11	964 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.38	381 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 15	964 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.38	385 m <sup>2</sup>	0.38	269 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 17	964 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.48	485 m <sup>2</sup>	0.38	269 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 19	964 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.50	503 m <sup>2</sup>	0.41	269 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 21	964 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.50	503 m <sup>2</sup>	0.39	269 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 23	964 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.47	475 m <sup>2</sup>	0.35	269 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Silungakvísl 9	648 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.41	269 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 11	777 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.34	269 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## 8. Nýbyggingar

59. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

60. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisSKIPULAGS um meðhöndlun úrgangs.
61. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

62. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
63. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

64. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
65. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hversrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að



sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á

sérafnotareitum **BYGGINGARREITIR**

**BYGGINGARREITIR**

66. Smáhýsi 70knaströgn þarf tjugagöld og gjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er

að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007

um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík

og gjöld skal greiða innviðgjöld þegar aukinn byggingarréttur er

umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

67. Á hverfisskipulagsgangstæðum sýndir á sveigjörðum byggingarleiðir.

12 Byggingarréttir fyrir sjálfvirk bygginga og á aðalshjóllyftur og stigahús

við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri

brotinni línu. Þessir byggingarréttir eru rúmfráttir og ekki er gert ráð fyrir að þeir

séu fullnýttir heldur sýndir með rauðri línu fyrir minni viðbyggingar og

stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sór stað

á hönnunartígi og skalir og svalir og heimilgöngu og bílaga og komandi húsi

heimildir eru nýttar.hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

13 Byggingarréttir fyrir viðbyggingum og svalir og heimilgöngu og bílaga og komandi húsi

viðbyggingar og nýbyggingar byggðar og byggðar við brúna og fullskiltir á Svalir og

þessa byggingarréttir eru sýndir með rauðri línu og svalir og heimilgöngu og bílaga og komandi húsi

á hönnunartígi og skalir og svalir og heimilgöngu og bílaga og komandi húsi

heimildir eru nýttar.húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um

68. Allar byggingar á lóðum eru húsimandi byggðar.

75. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

**BUNDIN BYGGINGARLÍNNA** eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

69. Bundin byggingarlína er einnig fram hverfisskipulagsuppdrátt og skilgreining

byggingarlínna er einnig ótalað þagssmáskildar skilríki og

götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða.

Skilyrt er að minnstaðast hliðar sem snýr að bundinni

byggingarlínu skuldfinja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið

➤ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

78. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

79. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

80. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

81. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

82. Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.

83. Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.

84. Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágrest.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

85. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [svalir](#)

## 14. Kjallari

86. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

87. Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

88. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

89. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
90. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

91. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
92. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
93. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðarmörk

94. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

**FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM**

95. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
96. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
97. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
98. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

**19. Útfærsla lóða**

99. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með

gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

100. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
101. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
102. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

**GRÓÐUR Á LÓÐUM**

103. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
104. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
105. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

106. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
107. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
108. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

109. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
110. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
111. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 112.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

113. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
114. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
115. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
116. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

117. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
118. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
119. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [ljosvist](#)

### 23. Hljóðvist

120. Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

### 24. Loftgæði

121. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
122. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
123. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

### 25. Kvaðir

124. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
125. Dæmi um kvaðir eru:
- 14 Lagnaleiðir veitna
  - 15 Aðgengi um lóð
  - 16 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 17 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

126. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

127. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
128. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
129. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

130. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
131. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
132. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennslóð.

## 27. Rafhleðslustæði

---

133. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
134. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
135. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
136. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

137. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

138. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
139. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
140. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
141. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

## Sjá leiðbeiningar :

↗ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

142. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
143. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
144. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
145. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

---

146. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
147. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
148. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

---

149. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

---

150. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

151. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

152. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
153. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
154. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Silungakvísl 10	1	1	2
Silungakvísl 12	1	1	2
Silungakvísl 14	1	1	2
Silungakvísl 16	2	0	2
Silungakvísl 18	1	2	3
Silungakvísl 2	1	2	3
Silungakvísl 4	2	0	2
Silungakvísl 6	2	2	4
Silungakvísl 8	1	0	1
Silungakvísl 15	2	0	2

Silungakvísl 17	1	0	1
Silungakvísl 19	1	0	1
Silungakvísl 21	1	1	2
Silungakvísl 23	1	1	2
Silungakvísl 25	2	0	2
Silungakvísl 27	2	0	2
Silungakvísl 29	1	1	2
Silungakvísl 31	1	0	1
Silungakvísl 33	1	1	2
Silungakvísl 1	1	1	2
Silungakvísl 3	1	2	3
Silungakvísl 5	1	2	3
Silungakvísl 7	1	2	3
Silungakvísl 9	1	2	3
Silungakvísl 11	1	1	2

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

155. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
156. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
157. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
158. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
159. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

160. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.
161. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

162. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

163. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

164. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

165. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

166. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

167. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild

Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

168. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
169. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
170. Silungakvísil 5–7, samþykkt 4.6.1996
171. Silungakvísil 15, samþykkt 28.5.1991
172. Silungakvísil 17–31, samþykkt 4.7.1989







# 7.1.3

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Seiðakvísl 1–43

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austur af Silungakvísl, sunnan við Streng og sunnan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Streng. Seiðakvísl myndar nokkrar botnlangagötur sem íbúðabyggðin raðast meðfram. Í miðri skilmálaeiningunni eru tvö dvalarsvæði. Húsgerðir eru eins til tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar. Húsin á jaðri einingarinnar eru einnar hæðar en húsin í miðju einingarinnar eru tveggja hæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Ártúnsholts sem varða skilmálaeininguna, annars vegar er um að ræða 25 m<sup>2</sup> viðbyggingu á einni hæð og hins vegar afmörkun byggingarreitar fyrir stakstæða byggingu á lóð.

### Helstu áherslur

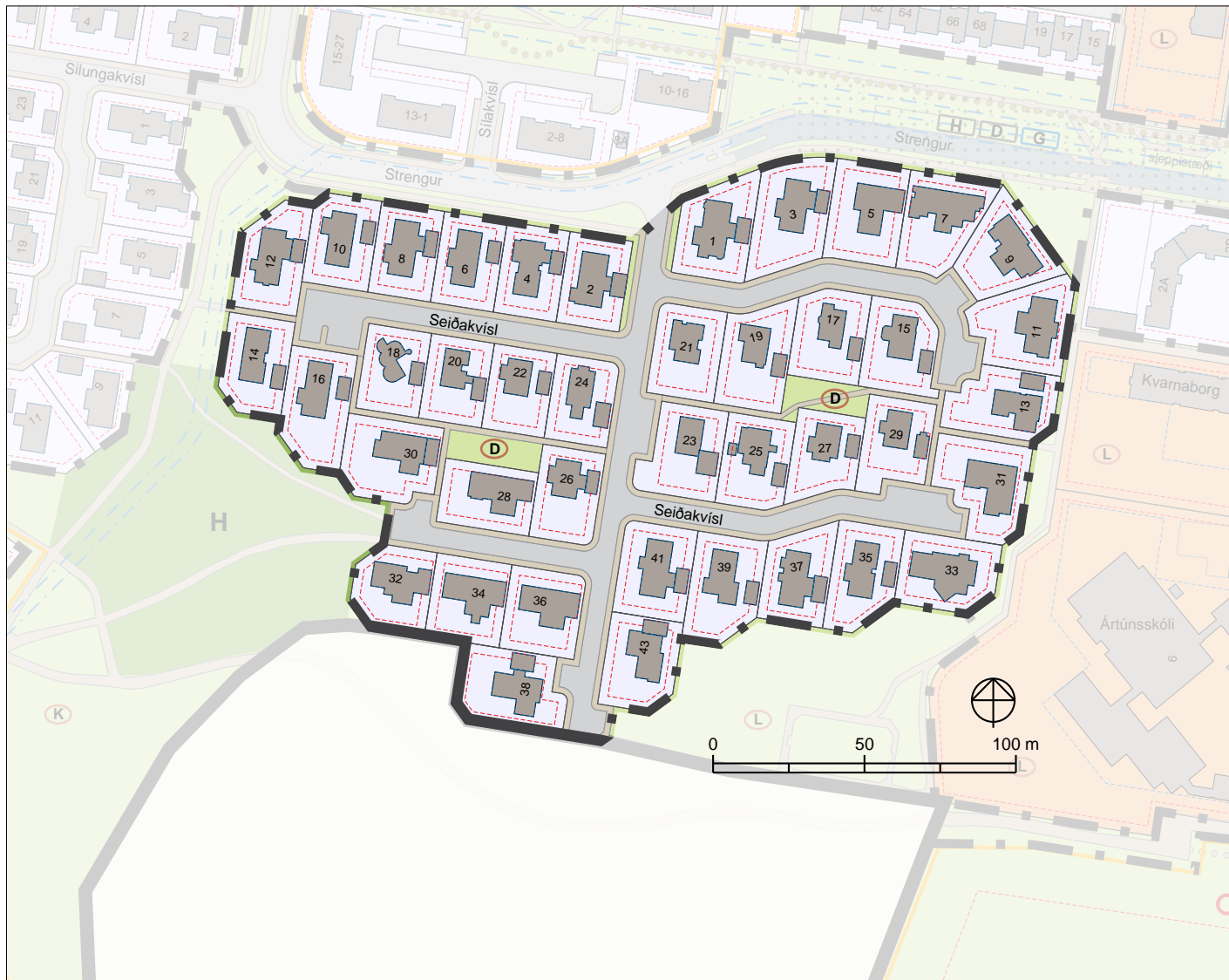
- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
- 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.3**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.3 er í hverfinu.



### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.3



#### Skilmálaeining - 7.1.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.3. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningssamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Einbýlishús með aukaíbúð, á einni eða tveimur hæðum með lágreystu þaki. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

17. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.



18. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskráum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Seiðakvísl 1	194 m <sup>2</sup> V	H1	226 m <sup>2</sup>	-33 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 2	194 m <sup>2</sup> V	H1	211 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 3	194 m <sup>2</sup> V	H1	196 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 4	194 m <sup>2</sup> V	H1	199 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 5	194 m <sup>2</sup> V	H1	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 6	194 m <sup>2</sup> V	H1	188 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 7	194 m <sup>2</sup> V	H1	303 m <sup>2</sup>	-110 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 8	194 m <sup>2</sup> V	H1	387 m <sup>2</sup>	-194 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 9	194 m <sup>2</sup> V	H1	203 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 10	194 m <sup>2</sup> V	H1	187 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 11	194 m <sup>2</sup> V	H1	231 m <sup>2</sup>	-38 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 12	194 m <sup>2</sup> V	H1	203 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 13	194 m <sup>2</sup> V	H1	193 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 14	194 m <sup>2</sup> V	H1	175 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 15	236 m <sup>2</sup> U	H1	270 m <sup>2</sup>	-35 m <sup>2</sup>	

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Seiðakvísl 16	194 m <sup>2</sup> V	H1	351 m <sup>2</sup>	-158 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 17	236 m <sup>2</sup> U	H1	241 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 18	236 m <sup>2</sup> U	H1	222 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 19	236 m <sup>2</sup> U	H1	243 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 20	236 m <sup>2</sup> U	H1	236 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 21	236 m <sup>2</sup> U	H1	248 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 22	236 m <sup>2</sup> U	H1	228 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 23	236 m <sup>2</sup> U	H1	243 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 24	236 m <sup>2</sup> U	H1	254 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 25	236 m <sup>2</sup> U	H1	267 m <sup>2</sup>	-32 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 26	236 m <sup>2</sup> U	H1	251 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 27	236 m <sup>2</sup> U	H1	240 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 28	236 m <sup>2</sup> U	H1	200 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 29	236 m <sup>2</sup> U	H1	237 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 30	194 m <sup>2</sup> V	H1	203 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Seiðakvísl 31	194 m <sup>2</sup> V	H1	211 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 32	194 m <sup>2</sup> V	H1	186 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 33	194 m <sup>2</sup> V	H1	236 m <sup>2</sup>	-43 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 34	194 m <sup>2</sup> V	H1,9	404 m <sup>2</sup>	-211 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 35	194 m <sup>2</sup> V	H1	189 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 36	194 m <sup>2</sup> V	H1	321 m <sup>2</sup>	-128 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 37	194 m <sup>2</sup> V	H1	210 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 38	194 m <sup>2</sup> V	H1	203 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 39	194 m <sup>2</sup> V	H1	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 41	194 m <sup>2</sup> V	H1	210 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>	
Seiðakvísl 43	194 m <sup>2</sup> V	H1,8	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	

## Útskýring V

### Seiðakvísl 1-13, 2-16, 31-43 og 30-38

26. Einbýlishús á einni hæð með bílgeymslu. Húsagerð A-3 (a) skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss	150
Bílskúr, sérstæður eða hluti af húsi (4,2×7,5)	31.5
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	193.5

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

27. Einnar hæðar einbýlishús.  
28. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 2,7 metrar, bílageymsla: 2.7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

#### ÞAKGERÐ

29. Þakhalli skal vera 14-20 gráður.  
30. Bílskúrar hafi sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNÆÐ

31. Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.  
32. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
33. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

## Útskýring U

### Seiðakvísl 15-29 og Seiðakvísl 18-28

34. Tveggja hæða einbýlishús með bílgeymslu. Húsagerð A-3 (b) skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss (12×8)	96
Efri hæð	96
Bílskúr sérstæður eða hluti af byggingu (4,2×7,5)	31.5
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	235.5

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

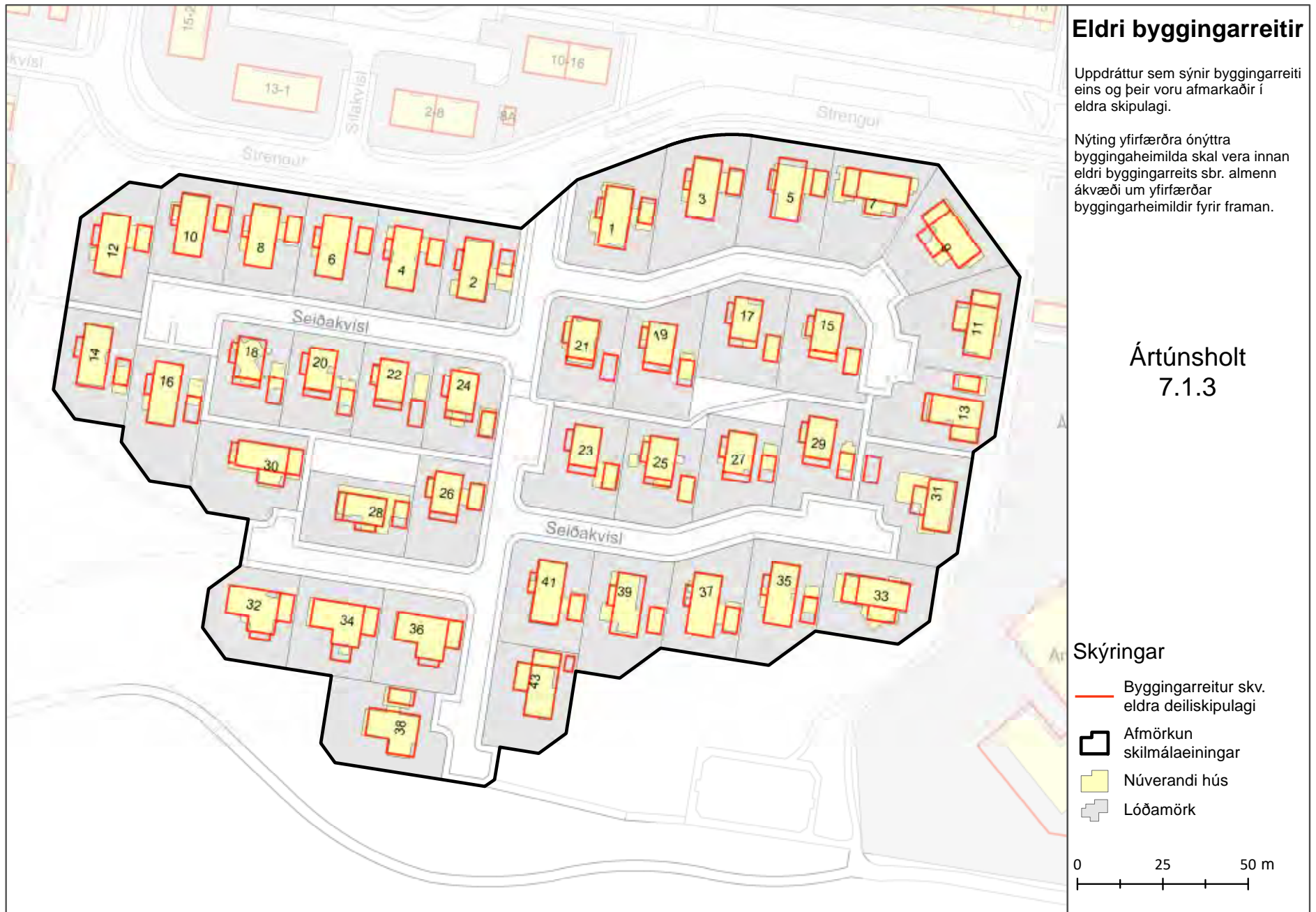
35. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 5,5 metrar, bílageymsla: 2.7 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

#### ÞAKGERÐ

36. Þakhalli skal vera 14-20 gráður.  
37. Bílskúrar hafi sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNÆÐ

38. Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.  
39. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
40. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

41. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
42. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
43. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
44. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
45. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
46. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

47. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærrí en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

Seiðakvísl 2	630 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.42	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 4	630 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.42	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 6	630 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.42	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 8	630 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.42	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 10	650 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.41	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 12	736 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.36	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 1	768 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.34	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 3	878 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.22	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.30	269 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Seiðakvísl 5	796 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.33	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 7	778 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.34	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 9	732 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.36	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 11	832 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.32	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 13	733 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.36	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 15	692 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.45	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 17	694 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.45	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 19	751 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.42	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 21	673 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.47	317 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar		D	Ú	H	F	Ó	
Seiðakvísl 14	676 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.39	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 16	808 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.33	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 18	588 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.40	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.53	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 20	588 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.40	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.53	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 22	588 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.40	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.53	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 24	586 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.40	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.54	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 26	639 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 28	651 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 30	796 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.33	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 23	728 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.43	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 25	667 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.47	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 27	613 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.51	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 29	643 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.49	317 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 31	842 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.22	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.31	269 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar		D	Ú	H	F	Ó	
Seiðakvísl 33	748 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.35	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 35	720 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.37	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 37	670 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.40	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 39	780 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.34	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 41	730 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.36	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 43	708 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.37	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 32	651 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.41	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 34	688 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.39	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 36	686 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.39	269 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 38	835 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.32	269 m <sup>2</sup>



## 8. Nýbyggingar

48. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

49. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
50. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

51. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
52. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

53. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
54. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða á fjölbýlishúsum.
55. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

56. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
57. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

58. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

59. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
60. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

61. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
62. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
63. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
64. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
65. Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
66. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

67. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
68. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
69. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

70. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
71. Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
72. Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.
73. Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágrest.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

74. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

75. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjölgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

76. Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlanum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

77. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
78. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
79. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

80. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
81. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
82. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

83. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

84. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
85. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á

tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

86. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
87. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

88. Almennit gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
89. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
90. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
91. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t.

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

## GRÓÐUR Á LÓÐUM

92. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
93. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
94. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

➤ [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

95. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
96. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
97. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

**GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM**

98. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
99. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
100. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningrými.
- 101.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [opin-svaedi](#)

**21. Borgarbúskapur**

102. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
103. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
104. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
105. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [borgarbúskapur](#)

**22. Ljósvisst**

106. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
107. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
108. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [ljósvist](#)

**23. Hljóðvist**

109. Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

**24. Loftgæði**

110. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
111. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

112. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

113. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
114. Dæmi um kvaðir eru:
- 13 Lagnaleiðir veitna
  - 14 Aðgengi um lóð
  - 15 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 16 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

115. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
116. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
117. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausrirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.

118. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

119. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
120. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
121. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

122. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
123. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
124. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
125. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

126. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

127. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
128. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.
129. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
130. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

131. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
132. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
133. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
134. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

---

135. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
136. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
137. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

---

138. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

---

139. Á ekki við.

## 34. Samgöngustefna

---

140. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

## 35. Götur, stígar og gangstéttir

---

141. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
142. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
143. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Seiðakvísl 2	1	0	1
Seiðakvísl 4	1	1	2
Seiðakvísl 6	1	0	1
Seiðakvísl 8	1	1	2
Seiðakvísl 10	1	1	2
Seiðakvísl 12	1	3	4
Seiðakvísl 1	2	2	4
Seiðakvísl 3	1	2	3
Seiðakvísl 5	1	2	3
Seiðakvísl 7	1	0	1
Seiðakvísl 9	1	1	2
Seiðakvísl 11	1	1	2
Seiðakvísl 13	1	0	1
Seiðakvísl 15	1	1	2
Seiðakvísl 17	1	1	2
Seiðakvísl 19	1	0	1
Seiðakvísl 21	2	2	4
Seiðakvísl 14	1	1	2
Seiðakvísl 16	1	1	2
Seiðakvísl 18	1	1	2
Seiðakvísl 20	1	1	2
Seiðakvísl 22	1	1	2
Seiðakvísl 24	1	0	1
Seiðakvísl 26	1	2	3

Seiðakvísl 28	1	0	1
Seiðakvísl 30	1	1	2
Seiðakvísl 23	1	1	2
Seiðakvísl 25	1	2	3
Seiðakvísl 27	1	1	2
Seiðakvísl 29	1	0	1
Seiðakvísl 31	1	2	3
Seiðakvísl 33	2	0	2
Seiðakvísl 35	1	1	2
Seiðakvísl 37	1	1	2
Seiðakvísl 39	1	1	2
Seiðakvísl 41	1	1	2
Seiðakvísl 43	1	1	2
Seiðakvísl 32	1	1	2
Seiðakvísl 34	1	1	2
Seiðakvísl 36	1	1	2
Seiðakvísl 38	1	1	2

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

144. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
145. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
146. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
147. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
148. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

149. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.



150. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

151. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

---

152. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

---

153. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

154. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

---

155. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

156. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var

samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

157. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
158. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
159. Seiðakvís 43, samþykkt 10.7.2009
160. Seiðakvís 34, samþykkt 28.11.2007



# 7.1.4

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Samfélagsþjónusta

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.4 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Ártúnsskóla, leikskólans Kvarnaborgar við Árkvörn 4 og 6 og leikskóla við Bleikjukvísl 10. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði sunnan við Streng þar sem Ártúnsskóli og leikskólinn Árkvörn eru á samliggjandi lóðum við Árkvörn og hins vegar svæði norðan við Streng þar sem leikskóli við Bleikjukvísl 10 er staðsettur. Aðkoma að Ártúnsskóla og leikskólanum Kvarnaborg er frá Streng en aðkoma að leikskólanum við Bleikjukvísl er frá Streng og Bleikjukvísl. Ártúnsskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Árkvörn 4–6 og Bleikjukvísl 10 eru einnar hæðar byggingar með risþaki. Skólabyggingarnar eru staðsettar miðsvæðis í Ártúnsholti í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningssamgöngur við Streng og útivistarsvæði í Elliðaárdalnum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi á svæðinu.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
  - 5 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 6 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
  - 7 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.4**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.4 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálæiningu 7.1.4



Skýringar	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Svæði utan hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálæininga
	Hús / byggingar
	Loðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Ekkí hluti af hverfisskipulagi
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og áversvæði
	Kýrlikt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
	Gangstéttir / göngustígar
	Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
	Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
	Núverandi göngubrú/undirgöng
	Ætlað göngubrú/undirgöng
	Ný göngubrú/undirgöng
	Þróunar-/athugunar svæði (sérstakt deilisskipulag)
	I. Byggingarreitur, minni byggingar, sjá skilmála
	II. Byggingarreitur, stærri byggingar, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
	Deililíðar (leiðbeinandi lega)
	Hleðlastæði (leiðbeinandi lega)
	Náttúrusérkenni
	Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
	Hverfistorg og/eda fegur göturýma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
	Hverfisvernd
	Fornleifar og yngri minjar

### Skilmálæining - 7.1.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálæiningu 7.1.4. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálæiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á 1 til 2 hæðum. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

## 3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrymum, sbr. skilmálalið um almenningsrymi. Við hönnun og

útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar er almenningsrymi, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:



14. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
15. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
16. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
17. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Árkvörn 4	490 m <sup>2</sup>	G	H1	499 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Árkvörn 6	3140 m <sup>2</sup>	H	H1,11	3035 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 10	500 m <sup>2</sup>	F	H1,1	462 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>

### Útskýring G

#### Árkvörn 4

18. Leikskóli, Kvarnaborg
19. Heildarbyggingarmagn lóðar 490 m<sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

20. 1 hæð

### Útskýring H

#### Árkvörn 6

21. Ártúnsskóli

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
22. Heildarbyggingarmagn lóðar 3140 m <sup>2</sup>					

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

23. 1-2 hæðir

### Útskýring F

#### Bleikjukvísl 10

24. Leikskóli við Bleikjukvísl 10
25. Heildarbyggingarmagn lóðar 500 m<sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

26. 1 hæð

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

27. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
28. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
29. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
30. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
31. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
32. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

#### Ártúnsskóli við Árkvörn 6

33. Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu við aðalbyggingu: 2.240 m<sup>2</sup>.
34. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.



35. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.

Árkvörn 6	13527 m <sup>2</sup>	3140 m <sup>2</sup>	0.23	2240 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	0.45	6187 m <sup>2</sup>
-----------	-------------------------	------------------------	------	------------------------	-----------------------	------	------------------------

#### Kvarnaborg við Árkvörn 4

36. Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 250 m<sup>2</sup>.  
37. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.  
38. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

#### LEIKSKÓLI VIÐ BLEIKJUKVÍSL 10

39. Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 150 m<sup>2</sup>.  
40. Viðbygging skal og vera innan bundins byggingarreits, sjá hverfisskipulagsupprátt.  
41. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

#### HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

##### Ártúnsskóli við Árkvörn 6

42. Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

##### Kvarnaborg við Árkvörn 4

43. Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

##### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

44. Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Bleikjukvísl 10	2312 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0.21	150 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	0.32	748 m <sup>2</sup>
Árkvörn 4	3564 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>	0.13	250 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	0.23	851 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



## 8. Nýbyggingar

45. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### ALMENNT

46. Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færnlegar kennslustofur.

### SORPSKÝLI

47. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
48. Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m<sup>2</sup>.
49. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

**HJÓLASKÝLI**

50. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
51. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

**SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR**

52. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
53. Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m<sup>2</sup>.

**FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR, GRÓÐURHÚS O.FL.**

54. Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

**STÆRÐIR****Ártúnsskóli við Árkvörn 6**

55. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m<sup>2</sup>.

**Kvarnaborg við Árkvörn 4**

56. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**

57. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

**HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR**

58. Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

**10. Byggingarreitir og gjöld****BYGGINGARREITIR**

59. Á hverfisskipulagsupphætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 8 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 9 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
60. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

**BUNDIN BYGGINGARLÍNA**

61. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupphætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

**GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR**

62. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
63. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

64. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
65. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
66. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
67. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
68. Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
69. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

70. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
71. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
72. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

73. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

74. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

75. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [fjolgún-ibuda](#)



## 15. Niðurrif

76. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætluðum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

77. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarsellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

78. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
79. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
80. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi

umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

81. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

82. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
83. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
84. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
85. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að

hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ **fragangur-loda**

## 19. Útfærsla lóða

86. Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
  87. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
  88. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgraffin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
  89. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI**
90. Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, m.a. vegna ónæðis, skuggavarp og/eða útsýnisskerðingar.

## GRÓÐUR Á LÓÐUM

91. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
92. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
93. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ **fragangur-loda**

## 20. Almenningsrými

94. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
95. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
96. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

## GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

97. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta

nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

98. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
99. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningrými.
- 100.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

101. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
102. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
103. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
104. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

105. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
106. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
107. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvist

108. Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

## 24. Loftgæði

109. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
110. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
111. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

112. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
113. Dæmi um kvaðir eru:
- 10 Lagnaleiðir veitna
  - 11 Aðgengi um lóð
  - 12 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 13 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

114. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
115. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
116. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
117. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

## SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

118. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
119. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
120. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
121. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

122. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
123. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
124. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
125. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

126. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

127. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
128. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönd í borginni.
129. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
130. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

131. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
132. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
133. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
134. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

135. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
136. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
137. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

138. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

139. Á ekki við.

## 34. Samgöngustefna

140. Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

## 35. Götur, stígar og gangstéttir

141. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
142. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
143. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar :

↗ **borgargotur**

## 36. Bílastæði og innkeyrslur

### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Árkvörn 6	0	20	20

### ÖNNUR ÁKVÆÐI

144. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
145. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
146. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
147. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

148. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

149. Engin bílastæði eru á lóðinni en gert er ráð fyrir að starfsmenn leggi bílum sínum í 12 bílastæði í Bleikjukvísl. Við Streng eru 8 bílastæði sem foreldrar barna nota þegar þeir koma með og sækja börn sín.
150. Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
151. Heimilt er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

152. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

153. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

154. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

155. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

156. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
157. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

- 
158. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
  159. Bleikjukvísl 10, samþykkt í borgarráði 24.8.2004
  160. Árkvörn 6 (Ártúnsskóli) Breyting samþykkt í borgarráði 3.4.2001 (úr gildi)  
og í skipulagsráði 8.11.2006 (í gildi)
  161. Árkvörn 4 (leikskólinn Kvarnaborg) er afmörkuð á heildarskipulagi  
Ártúnsholts, samþykkt 3.12.1982





# 7.1.5

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu, báðum megin Strengs. Aðkoma úr norðri að Laxakvísl, Reyðarkvísl og Árkvörn er frá Streng en aðkoma að Fiskakvísl úr norðri er frá Straumi. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum með stakstærðri bílageymslu við götu og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Fjögur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnan við hana er Árbæjarsafn. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi en þær snúa annars vegar að lóðarstækkunum og hins vegar að Árkvörn 2 sem var breytt úr íbúðum og verslun í íbúðir eingöngu.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- 4 Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- 5 Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.5**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.5 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.5



### Skilmálaeining - 7.1.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.5. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

### Raðhús með viðbyggingu

12. Fiskakvísl 2–24, (sléttar tölur), Laxakvísl 1–15 (oddatölur), Reyðarkvísl 1–25 (oddatölur) og 2–24 (sléttar tölur).
13. 14 raðhús með 45 íbúðum.

### Raðhús án viðbyggingar

14. Laxakvísl 8–22 (sléttar tölur) og 23–37 (oddatölur).
15. 4 raðhúsálengjur, 16 íbúðir.

### Fjölbýlishús

16. Fiskakvísl 1–13, og 26–34 (sléttar tölur), Laxakvísl 17–21 (oddatölur) og 2–6 (sléttar tölur).
17. 78 íbúðir.

### Árkvörn 2, 2A og 2B

18. Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

19. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

20. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérþýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

21. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
22. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
23. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
24. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
25. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ **fjölgun-ibuda**

## 5. Lýðheilsa

26. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
27. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

28. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar

- sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
29. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
30. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
31. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
32. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
33. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
34. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Fiskakvísl 1	841 m <sup>2</sup>	Q	H1	841 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 2	243 m <sup>2</sup>	S	H1,13	264 m <sup>2</sup>	-22 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 3	864 m <sup>2</sup>	Q	H1	864 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 4	243 m <sup>2</sup>	S	H1,13	250 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 5	845 m <sup>2</sup>	Q	H1	845 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 6	243 m <sup>2</sup>	S	H1,13	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 7	847 m <sup>2</sup>	Q	H1	847 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 8	243 m <sup>2</sup>	S	H1,13	257 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 9	848 m <sup>2</sup>	Q	H1	848 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 10	243 m <sup>2</sup>	S	H1	272 m <sup>2</sup>	-30 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 11	848 m <sup>2</sup>	Q	H1	848 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 12	243 m <sup>2</sup>	S	H1	267 m <sup>2</sup>	-25 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 13	770 m <sup>2</sup>	Q	H1	770 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 14	243 m <sup>2</sup>	S	H1	331 m <sup>2</sup>	-89 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 16	243 m <sup>2</sup>	S	H1	243 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>



Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Laxakvísl 9	243 m <sup>2</sup>	S	H1	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 10	204 m <sup>2</sup>	R	H1	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 11	243 m <sup>2</sup>	S	H1	255 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 12	204 m <sup>2</sup>	R	H1	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 13	243 m <sup>2</sup>	S	H1	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 14	204 m <sup>2</sup>	R	H1	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 15	243 m <sup>2</sup>	S	H1	266 m <sup>2</sup>	-24 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 16	204 m <sup>2</sup>	R	H1	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 17, 19, 21	1807 m <sup>2</sup>	Q	H1	1807 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 18	204 m <sup>2</sup>	R	H1	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 20	204 m <sup>2</sup>	R	H1	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 22	243 m <sup>2</sup>	H1,14	H1	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 23	243 m <sup>2</sup>	H1,14	H1	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 25	243 m <sup>2</sup>	H1,14	H1	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 27	243 m <sup>2</sup>	H1,14	H1	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 29	687 m <sup>2</sup>	H1	H1	687 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 31	787 m <sup>2</sup>	H1	H1	787 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 33	787 m <sup>2</sup>	H1	H1	787 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 35	689 m <sup>2</sup>	H1	H1	689 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 37	708 m <sup>2</sup>	H1	H1	708 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 1	243 m <sup>2</sup>	H1	H1	215 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 2	1556 m <sup>2</sup>	H1	H1	1556 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 3	243 m <sup>2</sup>	H1	H1	210 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 4	243 m <sup>2</sup>	H1	H1	210 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 5	243 m <sup>2</sup>	H1	H1	210 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 6	204 m <sup>2</sup>	H1	H1	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Reyðarkvísl 7	243 m <sup>2</sup>	S	H1	271 m <sup>2</sup>	-29 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 8	243 m <sup>2</sup>	S	H1	231 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 9	243 m <sup>2</sup>	S	H1	275 m <sup>2</sup>	-33 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 10	243 m <sup>2</sup>	S	H1	235 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 11	243 m <sup>2</sup>	S	H1	223 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 12	243 m <sup>2</sup>	S	H1	368 m <sup>2</sup>	-126 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 13	243 m <sup>2</sup>	S	H1	232 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 14	243 m <sup>2</sup>	S	H1	268 m <sup>2</sup>	-26 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 15	243 m <sup>2</sup>	S	H1	239 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 16	243 m <sup>2</sup>	S	H1	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 17	243 m <sup>2</sup>	S	H1	260 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 18	243 m <sup>2</sup>	S	H1	245 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 19	243 m <sup>2</sup>	S	H1	257 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 20	243 m <sup>2</sup>	S	H1	255 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 21	243 m <sup>2</sup>	S	H1	246 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 22	243 m <sup>2</sup>	S	H1	242 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 23	243 m <sup>2</sup>	S	H1	250 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 24	243 m <sup>2</sup>	S	H1	250 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 25	243 m <sup>2</sup>	S	H1	250 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	470 m <sup>2</sup>	T		470 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	89 m <sup>2</sup>	T	H1,15	89 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	726 m <sup>2</sup>	T	H1,15	726 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	723 m <sup>2</sup>	T	H1,15	723 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring Q

### Fiskakvísl 1 - 13 og 26 - 34, Laxakvísl 17 - 21 og 2 - 6

35. Tveggja hæða fjölbýlishús. Gert ráð fyrir 70 íbúðum samtals. Bílgeymslur fylgja flestum húsum, stakstæðir skúrar skulu fylgja þakhalla aðalbyggingar
36. Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildar byggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkt aðaluppdrætti.

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

37. Mesta hæð langveggja: 5,6 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

#### ÞAKGERÐ

38. Þakhalli skal vera 14-20 gráður.
39. Sérstæðir bílskúrar hafi sama þakhalla og fjölbýlishús.

#### ANNAD

40. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

## Útskýring S

### Fiskakvísl 2 - 24, Laxakvísl 1 - 15, Reyðarkvísl 1 - 25, Reyðarkvísl 2 - 24

41. Tveggja hæða raðhús með sérstæðu útihúsi (bílgeymsla/tómstundarherbergi) við götu. Húsagerð C-a skv. eldra deiliskipulagi.	<b>m<sup>2</sup></b>
Grunnflötur húss (12x8)	96
Efri hæð	96
Sérstætt útihús við götu, bílgeymsla, tómstundaherbergi eða þess háttar. (5,5x7)	38.5
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	242.5

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

42. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 5,6 metrar, útihús: 2,6 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

#### ÞAKGERÐ

43. Þakhalli skal vera 14-20 gráður.
44. Útihús hafi sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNAD

45. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
46. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

**Útskýring R****Laxakvísl 8 - 22 og Laxakvísl 23 - 37**

47. Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu. Húsagerð C-b skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss (12x8)	96
Efri hæð	96
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12
Hámarks byggingarmagn lóðar	204

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

48. Tveggja hæða raðhús með innbyggðum bílskúrum.  
49. Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 5,6 metrar mælst frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

**ÞAKGERÐ**

50. Þakhalli skal vera 14-20 gráður

**ANNANÐ**

51. Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
52. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

**Útskýring T****Árkvörn 2**

	<b>m2</b>
Aðalbygging	1921.92
Bílgeymsla	292.5
Hámarksbyggingarmagn lóðar	2214.42

53. Ofangreint byggingarmagn kemur fram í deiliskipulag samþykkt samþykkt 13.8.1991 (afstöðumynd og reistar myndir).

**ANNANÐ**

54. Breyting á verslun og þjónustu í íbúðir var samþykkt 18.2.1992

## Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## Ártúnsholt 7.1.5

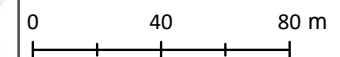
### Skýringar

— Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi

□ Afmörkun skilmálaeiningar

■ Núverandi hús

⊕ Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

55. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
56. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
57. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
58. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
59. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
60. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

61. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

62. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
63. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ **parhus-og-radhus**

➤ **fjolbyli**

Fiskakvísl 26	3506 m <sup>2</sup>	2950 m <sup>2</sup>	0.84	0 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>	0.96	3393 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 34	1093 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>	0.64	0 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	0.74	814 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 2	1857 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	0.52	80 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	0.65	1208 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 10	1709 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	0.56	80 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	0.70	1208 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 18	1699 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	0.57	80 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	0.71	1208 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 9	1456 m <sup>2</sup>	1696 m <sup>2</sup>	1.16	0 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	1.33	1950 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 13	869 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	0.88	0 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	1.01	886 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 1	1579 m <sup>2</sup>	1705 m <sup>2</sup>	1.07	0 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	1.24	1961 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 5	1456 m <sup>2</sup>	1692 m <sup>2</sup>	1.16	0 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	1.33	1946 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 6	1334 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	0.54	60 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0.67	906 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 12	1780 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	0.54	80 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	0.67	1208 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 2	1034 m <sup>2</sup>	485 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	0.58	604 m <sup>2</sup>

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

- SL** Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- BR**
- BD** Byggingarmagn skv. eldra deilskipulagi
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
- N** Nýtingarhlutfall skv., eldra deilskipulagi
- HBL** Hámarks byggingarmagn á lóð
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

Reyðarkvísl 1	2183 m <sup>2</sup>	1213 m <sup>2</sup>	0.55	100 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	0.69	1509 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 11	1463 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	0.49	60 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0.61	906 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 17	3477 m <sup>2</sup>	1940 m <sup>2</sup>	0.55	160 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	0.69	2415 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 2	2705 m <sup>2</sup>	1556 m <sup>2</sup>	0.57	0 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	0.66	1789 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 8	1693 m <sup>2</sup>	816 m <sup>2</sup>	0.48	80 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	0.60	1030 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 16	1636 m <sup>2</sup>	816 m <sup>2</sup>	0.49	80 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	0.62	1030 m <sup>2</sup>

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## 8. Nýbyggingar

64. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

65. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
66. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

67. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds

Laxakvísl 1	byggingar	á lóð	1940	0.61	160	315	0.76	2415
68.	Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.							
Laxakvísl 17	byggingar	á lóð	1940	0.54	0 m <sup>2</sup>	271	0.62	2078
Laxakvísl 23	byggingar	á lóð	1940	0.49	60 m <sup>2</sup>	101	0.62	773
69.	Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi lóð mega vera 0.65 skúrar, 1.28 skálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m <sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 3,5 m. Frá yfirborði lóðar og 300 á eftir línun þar sem byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.							
Árkvörn 2A	byggingar	á lóð	1940	0.62	0 m <sup>2</sup>	300	0.71	2369
70.	Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Par sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérarafnotareit hversrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að							

- bygga þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að bygga smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
71. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

72. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
73. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

74. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.



75.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að bygga á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
76. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

77. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
78. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
79. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
80. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
81. Þaksvaíir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
82. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)



## 12. Þakgerð og frágangur þaks

83. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
84. Kvistir eru ekki heimilaðir.

### Raðhús A og B

85. Þakhalli aðalhúss og stakstæðrar bílageymslu skal vera 14–20 gráður.

### Fjölbýlishús

86. Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
87. Úthengi þaka má vera allt að 30 cm. Almennt er um að ræða mænisþök.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

88. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

## 14. Kjallari

89. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt

er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

90. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

91. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
92. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
93. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

94. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
95. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
96. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

97. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

98. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
99. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á

tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

100. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
101. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [frangangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

102. Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
103. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
104. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
105. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t.

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

106. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
107. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
108. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

109. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
110. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
111. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

112. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
113. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
114. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

115.

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

116. Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.
117. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

118. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
119. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra

- landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
120. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
121. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

122. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
123. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
124. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljósvisst](#)

## 23. Hljóðvist

125. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/

eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

126. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
127. Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 24. Loftgæði

128. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
129. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
130. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

131. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
132. Dæmi um kvaðir eru:
- 13 Lagnaleiðir veitna
  - 14 Aðgengi um lóð
  - 15 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 16 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

133. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
134. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
135. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
136. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

137. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
138. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

139. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

### FJÖLBÝLI

140. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
141. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
142. Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
143. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
144. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
145. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

146. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

147. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
148. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
149. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

150. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

151. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
152. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
153. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
154. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :  
[ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

155. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
156. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
157. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
158. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

159. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
160. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
161. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

162. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

163. Á ekki við.

## 34. Samgöngustefna

164. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

165. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
166. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
167. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Fiskakvísl 26	0	29	29
Fiskakvísl 34	0	11	11
Fiskakvísl 2	4	6	10
Fiskakvísl 10	8	1	9
Fiskakvísl 18	8	5	13
Fiskakvísl 9	8	1	9
Fiskakvísl 13	4	0	4
Fiskakvísl 1	8	1	9
Fiskakvísl 5	8	1	9
Reyðarkvísl 6	9	2	11
Reyðarkvísl 12	12	4	16
Reyðarkvísl 2	4	3	7
Reyðarkvísl 1	25	6	31
Reyðarkvísl 11	9	3	12
Reyðarkvísl 17	15	5	20

Laxakvísl 2	6	8	14
Laxakvísl 8	4	5	9
Laxakvísl 16	4	4	8
Laxakvísl 1	15	6	21
Laxakvísl 17	6	6	12
Laxakvísl 23	3	3	6
Laxakvísl 29	5	6	11
Árkvörn 2A	5	26	31

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

168. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
169. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
170. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
171. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
172. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

173. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.
174. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRRA ÍBÚÐA

175. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

176. Heimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjöleignarhúsi. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð.
177. Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

178. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

179. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

180. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

181. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

182. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

183. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
184. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
185. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
186. Fiskavísl 2–8, samþykkt 26.5.1987
187. Fiskavísl 18–24, samþykkt 21.6.1988
188. Árkvörn 2, samþykkt 13.8.1991
189. Árkvörn 2, samþykkt 18.2.1992
190. Reyðarkvísl 2, samþykkt 23.7.1991







# 7.1.6

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Strengur, borgargata

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeining 7.1.6 er borgargata og opið svæði sem liggur eftir Ártúnsholtinu endilöngu, frá afleggjara Vesturlandsvegur í norðri að Höfðabakka í austri. Strengur er lykilgata í Ártúnsholtinu og tengir byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. leikskólann Regnboga við Bleikjukvísl, Ártúnsskóla og Kvarnaborg. Gert er ráð fyrir hverfistorgi meðfram borgargötunni ásamt grenndarstöð og rafhleðslustæðum. Mikilvæg veitumannvirki liggja við götuna sem takmarkar nýtingu á svæðinu. Norðan við Streng er opið svæði og aðkoma og bílastæði fyrir leikskólann við Bleikjukvísl. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Ártúnsholts en einnig fyrir ferðalög austur og vestur um borgarhlutann.

### Helstu áherslur

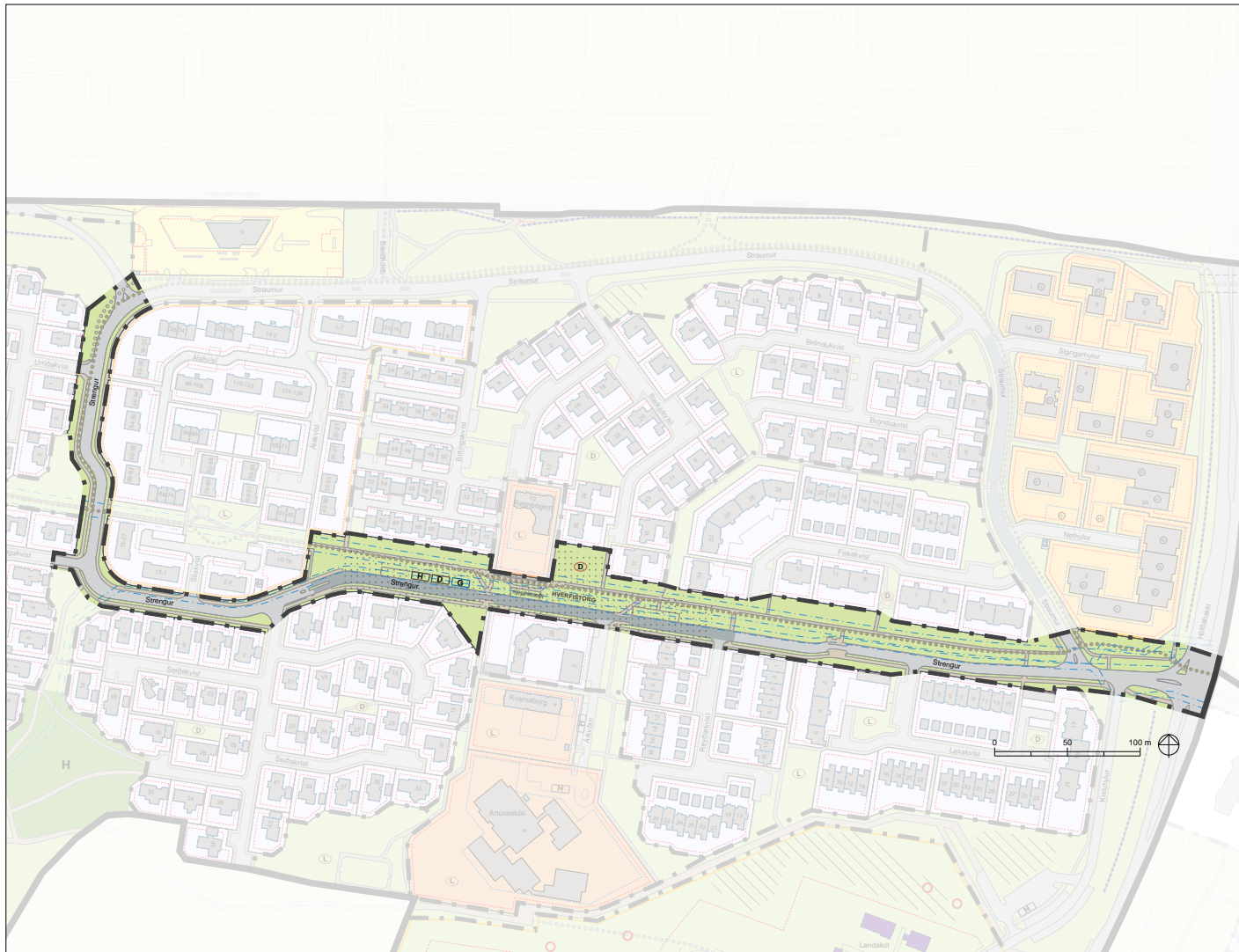
1. Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
  2. Götuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
  3. Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Árkvörn.
  4. Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.
  5. Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
  6. Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
  7. Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
  8. Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.
2. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.6**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.6 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.6



Skýringar	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Svæði utan hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Ekkí hluti af hverfisskipulagi
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og áversusvæði
	Kýrlikt svæði: Eftirlit til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
	Gangstéttir / göngustígar
	Ný göngutering (leiðbeinandi lega)
	Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
	Núverandi göngubrú/undirgöng
	Þétt göngubrú/undirgöng
	Ný göngubrú/undirgöng
	Þróunar-/athugunarvæði (sérstakt deilisskipulag)
	I. Byggingarreitur, minni byggingar, sjá skilmála
	II. Byggingarreitur, stærri byggingar, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
	Deililíðar (leiðbeinandi lega)
	Hléðalustæði (leiðbeinandi lega)
	Náttúrusérkenni
	Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
	Hverfistorg og leða fegrun göturýma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
	Hverfisvernd
	Fornleifar og yngri minjar

### Skilmálaeining - 7.1.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.6. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningssamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan skilmálaeiningarinnar er grenndarstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

---

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

## 3. Verslun og þjónusta

---

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

## 4. Fjölgun íbúða

---

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

---

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

---

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.



## 10. Byggingarreitir og gjöld

---

17. Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 11. Svalir og svalalokanir

---

18. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

---

19. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

---

20. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

---

21. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 15. Niðurrif

---

22. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

---

23. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

---

24. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 18. Lóðamörk

---

25. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

---

26. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

➤ [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

---

27. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
28. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
29. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

30. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
31. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
32. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 33.

### HVERFISTORG

34. Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [opin-svaedi](#)
- [borgargotur](#)

## 21. Borgarbúskapur

35. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
36. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra

landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

37. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
38. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisit

39. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
40. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
41. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisit.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvisit

42. Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

## 24. Loftgæði

43. Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
44. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

45. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
46. Dæmi um kvaðir eru:
  - 9 Lagnaleiðir veitna
  - 10 Aðgengi um lóð
  - 11 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 12 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
47. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
48. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

49. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
50. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

## BORGARLAND

51. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
52. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
53. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

## GRENNARSTÖÐVAR

54. Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð-/stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.
55. Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.
56. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [medhondlun-urgangs](#)

## 27. Rafhleðslustæði

57. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
58. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

59. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
60. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
61. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

62. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
63. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
64. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
65. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

66. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 31. Fornleifar

67. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
68. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
69. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

70. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsamgöngur

71. Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
72. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsgreinum fyrir almenningsamgöngur.
73. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
74. Við nýtt hverfistorg við Streng skal bæta nýrri biðstöð almenningsamgangna. Er sú biðstöð merkt sem lykilstöð á skipulagsupprætti hverfisins.

## 34. Samgöngustefna

75. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
76. Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu

- sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrún borgarrýmis innan hverfisins.
77. Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.
78. Í forgang skal setja aðkomu frá Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

79. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
80. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
81. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
82. Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
83. Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
84. Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
85. Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutrú.
86. Fjölga skal götutrú og öðrum gróðri við borgargötu.

87. Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgargotur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

88. Átta bílastæði/sleppistæði eru staðsett við Bleikjukvísl 10 og ætluð þeim sem eru að sækja börn í leikskóla.
89. Tuttugu og átta stæði eru staðsett við Streng, næst Birtingakvísl 62–68 og Bleikjukvísl 17. Heimilt er að nýta þau sem stæði fyrir deilibíla, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og sem hjólastæði eða hjólaskýli. Einnig er heimilt að afmarka hluta stæðanna sem athafnasvæði fyrir sorpbíla.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

90. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

91. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

92. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

---

93. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

94. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
95. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
96. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
97. Bleikjukvísl 10, samþykkt í borgarráði 24.8.2004







# 7.1.7

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í hverfinu og sunnan við Straum, á móti bensínstöð N1. Aðkoma er úr norðri frá Straumi á tveimur stöðum inn í Álakvísl en flestar byggingarnar standa við þá götu. Nokkrar byggingar standa við Sílakvísl með aðkomu úr suðri frá Streng. Í miðri skilmálaeiningunni er opið svæði og norðan við Sílakvísl er leiksvæði sem tengist göngu- og hjólastíg sem liggur um opið svæði meðfram Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af þriggja hæða fjölbýlishúsum og einnar til tveggja hæða raðhúsum með háreistum þökum sem upphaflega voru byggð í svonefndu verkamannabústaðakerfi. Háreist þök og samræmt efnis- og litaval gefur skilmálaeiningunni sterkan heildarsvip sem er óbreyttur frá því að byggðin reis.

### Helstu áherslur

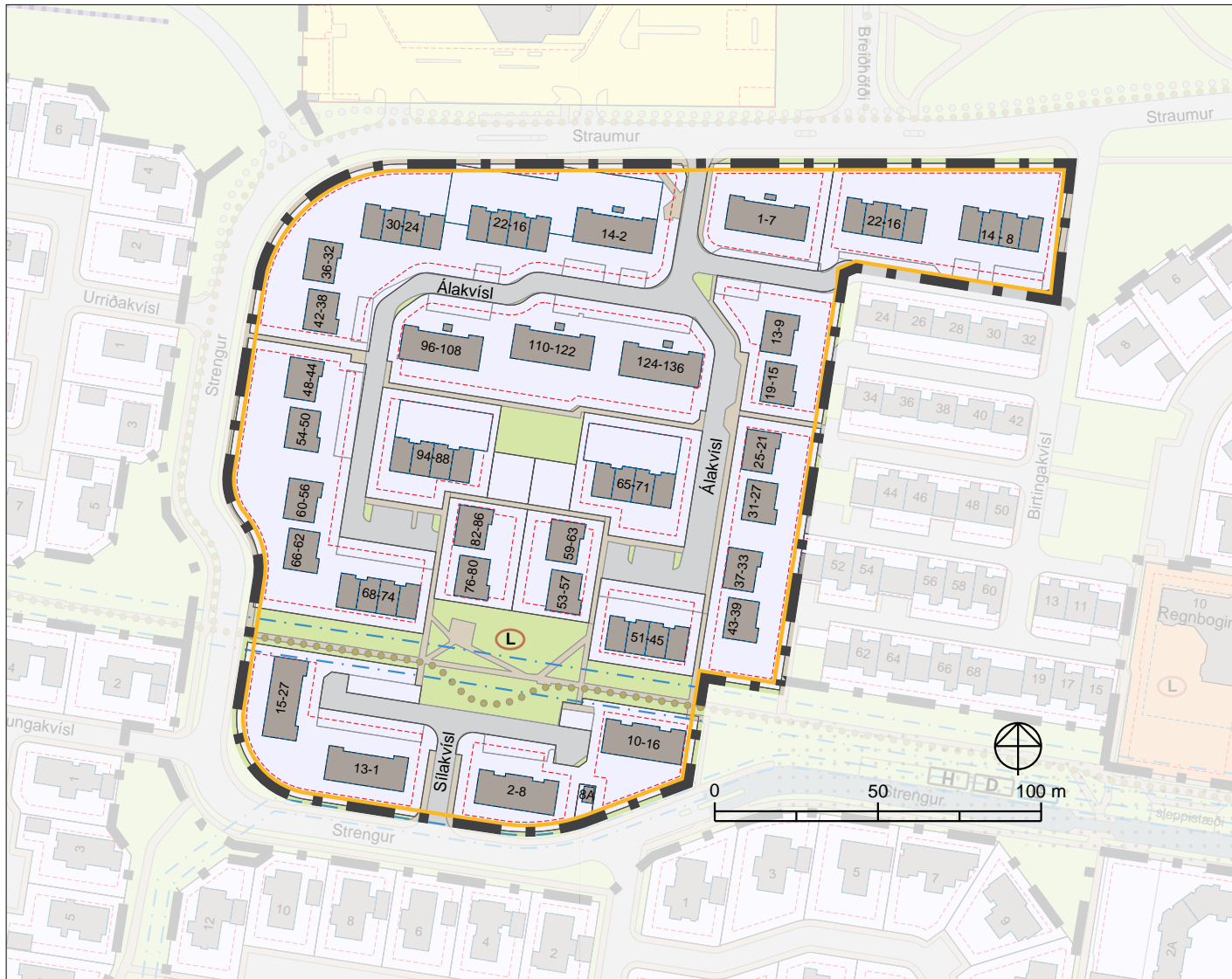
- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- 4 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.
- 5 Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 6 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 7 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 8 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 9 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.7**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.7 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.7



### Skilmálaeining - 7.1.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.7. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

- Húsagerð A**
12. Raðhús, 32 íbúðir.
- Húsagerðir B og C**
13. Fjölbýlishús, 94 íbúðir.
  14. Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

## 3. Verslun og þjónusta

15. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

16. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum.

## 5. Lýðheilsa

17. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
18. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
  20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
  21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Álakvísl 9,-13	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 15-19	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 16	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 18	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 20	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 39-43	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 27-31	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 33-37	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 21-25	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 22	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 24	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 26	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 28	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 30	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



Heiti lóðar



Heiti lóðar



Álakvísl 65	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	480 m <sup>2</sup>	P	H41	480 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 76	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 76	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	476 m <sup>2</sup>	P	H41	476 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	H41p	H41	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 56-60	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	H41p	H41	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	H41p	H41	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	95 m <sup>2</sup>	P	H41	95 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 1-7	676 m <sup>2</sup>	H41p	H41	676 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 42-38	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 14-2	680 m <sup>2</sup>	H41p	H41	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 45	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 47	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 49	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 51	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 53	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 53	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Álakvísl 36-32	345 m <sup>2</sup>	P	H41	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl	1159 m <sup>2</sup>	P	H41	1159 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 8	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 10	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 12	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 14	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 16	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 18	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 20	105 m <sup>2</sup>	P	H41	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 22	116 m <sup>2</sup>	P	H41	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 10-16	429 m <sup>2</sup>	P	H41	429 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 15-17	663 m <sup>2</sup>	P	H41	663 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 13-1	663 m <sup>2</sup>	P	H41	663 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 2-8	429 m <sup>2</sup>	P	H41	429 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 8A	16 m <sup>2</sup>	P	H41	16 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring P

### Álakvísl 1-136, Birtingakvísl 8-22, Sílakvísl 1-27

#### SKILMÁLAEINING 7.1.7

26. Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildar byggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin við Álakvísl, Birtingakvísl 8 - 22 og Sílakvísl. Í greinargerð með skipulaginu segir að gert sé ráð fyrir byggingu verkammanbústaða, að grunnflötur sé 120m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóða 0,38. Þegar kom að uppbyggingu voru byggingarnefndarteikningar auglýstar og samþykktar. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktá aðaluppdrætti.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

27. Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.



## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

- SL** Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- BR**
- BD** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
- N** Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi
- HBL** Hámarks byggingarmagn á lóð
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

### Heiti lóðar

- SL
- BED
- N
- VB
- BR
- NN
- HBL

Álakvísl	1149 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>	0.58	0 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	0.67	777 m <sup>2</sup>
Álakvísl	4931 m <sup>2</sup>	3413 m <sup>2</sup>	0.69	0 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	0.79	3925 m <sup>2</sup>
Álakvísl	1225 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	0.56	0 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	0.64	794 m <sup>2</sup>
Álakvísl	3042 m <sup>2</sup>	2040 m <sup>2</sup>	0.67	0 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	0.77	2346 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 8	2483 m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup>	0.35	0 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	0.40	1017 m <sup>2</sup>
Álakvísl	3396 m <sup>2</sup>	1812 m <sup>2</sup>	0.53	0 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	0.61	2084 m <sup>2</sup>
Álakvísl	758 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	0.91	0 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	1.04	794 m <sup>2</sup>
Álakvísl	1184 m <sup>2</sup>	918 m <sup>2</sup>	0.77	0 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	0.89	1056 m <sup>2</sup>
Álakvísl	2061 m <sup>2</sup>	1380 m <sup>2</sup>	0.66	0 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	0.76	1587 m <sup>2</sup>
Álakvísl 45	823 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>	0.53	0 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	0.61	508 m <sup>2</sup>
Álakvísl	752 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	0.91	0 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	1.05	794 m <sup>2</sup>

---

	Álakvísl	1251 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>	0.73	0 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	0.84	1060 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup>	Sílakvísl	2258 m <sup>2</sup>	1326 m <sup>2</sup>	0.58	0 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>	0.67	1525 m <sup>2</sup>
	Sílakvísl	1967 m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>	0.43	0 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	0.50	987 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup>	Sílakvísl 8A	59 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	0.27	0 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	0.31	18 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup>								
m <sup>2</sup>								
m <sup>2</sup>								
m <sup>2</sup>								
m <sup>2</sup>								

## 8. Nýbyggingar

28. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

29. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
30. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

31. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
32. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

33. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
34. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
35. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

36. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 10 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 11 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
37. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

38. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

39. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

40. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

41. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
42. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
43. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
44. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
45. Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
46. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

47. Hús skulu vera með háreistu mænispaki, þakhalli frá 37 gráðum. Þakefni og frágangur þaks skal vera óbreyttur.
48. Kvistir eru heimilir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð og efni. Sama útlit skal vera á öllum kvistum á öllum húsum í skilmálaeiningunni, sbr. skilmála um hverfisvernd.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

49. Um er að ræða hverfisverndaða skilmálaeiningu. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar til að viðhalda sterku svipmóti einingarinnar. Halda skal núverandi yfirbragði, litum og efnisvali. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

## 14. Kjallari

50. Kjallarar eru ekki heimilaðir.

## 15. Niðurrif

51. Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlanum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tækniþúnaður

52. Heimilt er að koma fyrir tækniþúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tækniþúnaður á borð við

- sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
53. Hámarkshæð tækniþúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
54. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

55. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
56. Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
57. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

58. Lóðarmörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

## FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

59. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
60. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
61. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
62. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

63. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með



gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

64. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
65. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
66. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

67. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
68. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
69. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

#### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [fragangur-loda](#)
- ↗ [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

70. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
71. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
72. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

#### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

73. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
74. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
75. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

#### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

76. Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
77. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

#### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

78. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
79. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
80. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
81. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

82. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
83. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
84. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljósvisst](#)

## 23. Hljóðvist

85. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
86. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
87. Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 24. Loftgæði

88. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
89. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
90. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

91. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

92. Dæmi um kvaðir eru:
- 12 Lagnaleiðir veitna
  - 13 Aðgengi um lóð
  - 14 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 15 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
93. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
94. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

95. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
96. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
97. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
98. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

99. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
100. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
101. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

### FJÖLBÝLI

102. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
103. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
104. Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
105. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

106. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
107. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

108. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
109. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
110. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
111. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

112. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
113. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
114. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

115. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
116. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
117. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
118. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

119. Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsabyrpinguna í skilmálaeiningunni.
120. Um er að ræða byggðareiningu þar sem öll húsin eru byggð eftir sömu teikningum og við breytingar og viðhald skal halda núverandi yfirbragði, litum og efnisvali.
121. Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur. Skilmálaeiningin er þéttbyggð og viðbyggingar óheimilar. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.
122. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

123. Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

124. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.  
125. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.  
126. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

127. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

128. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

129. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

130. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.  
131. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

132. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Álakvísl	0	10	10
Álakvísl	40	17	57
Álakvísl	0	5	5
Álakvísl	0	24	24
Birtingakvísl	0	13	13
8			
Álakvísl	0	22	22
Álakvísl	16	0	16
Álakvísl 45	0	12	12
Álakvísl	16	0	16
Sílakvísl	0	22	22
Sílakvísl	0	12	12

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

133. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.  
134. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.  
135. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.  
136. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.



# 7.1.8

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur austast og nyrst í hverfinu næst Vesturlandsvegi og Hyljum. Aðkoma að einingunni er úr norðri frá Straumi á þremur stöðum, að Blöndukvísl, Bleikjukvísl og Birtingakvísl, sem mynda aðskildar einingar þar sem íbúðabyggðin raðast meðfram botnlangagötum. Norðan við skilmálaeininguna er opið svæði sem hallar að Vesturlandsvegi en tvö leik- og dvalarsvæði eru í miðri einingunni. Byggðarmynstur einkennist af vinkilformuðum einbýlishúsum á einni til tveimur hæðum í Bleikju- og Blöndukvísl. Í Birtingakvísl eru eins og tveggja hæða raðhús. Hin vinkilformuðu einbýlishús setja sterkan svip á byggðina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem varða breytingar á lóðamörkum, fjölgun bílastæða og lóð gæsluvallar sem breytt var í leikskóla.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Á auðri lóð Birtingakvísar 3–9 verður heimilað að byggja tvö parhús á tveimur hæðum með átta tveggja og þriggja herbergja íbúðum til að auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum í hverfinu.
  - 4 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 5 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 6 Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



**Skilmálaeining - 7.1.8**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.8 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.8



### Skilmálaeining - 7.1.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Eins til tveggja hæða einbýlishús og raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
17. Til að auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum er heimilað að byggja átta tveggja og þriggja herbergja íbúðir á lóð Birtingakvíslar 3–9.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

18. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott

að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

19. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

20. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
21. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
22. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
23. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
24. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
25. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
26. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Birtingakvísl 11, 13	149 m <sup>2</sup>	N	H1,17	219 m <sup>2</sup>	-70 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 13	149 m <sup>2</sup>	N	H1,17	219 m <sup>2</sup>	-70 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 15, 19	149 m <sup>2</sup>	N	H1	194 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 17, 19	149 m <sup>2</sup>	N	H1	194 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 19	149 m <sup>2</sup>	N	H1	208 m <sup>2</sup>	-59 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 24	154 m <sup>2</sup>	O	H1	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 26	154 m <sup>2</sup>	O	H1	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 28	154 m <sup>2</sup>	O	H1	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 30	154 m <sup>2</sup>	O	H1	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 32	154 m <sup>2</sup>	O	H1	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 34	154 m <sup>2</sup>	O	H1	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 36	154 m <sup>2</sup>	O	H1	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 38	154 m <sup>2</sup>	O	H1	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 40	154 m <sup>2</sup>	O	H1	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 42	154 m <sup>2</sup>	O	H1	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar		D	Ú	H	F	Ó
Bleikjukvísl 3		234 m <sup>2</sup>	M	H1	316 m <sup>2</sup>	-82 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 4		242 m <sup>2</sup>	B	H1	392 m <sup>2</sup>	-150 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 5		234 m <sup>2</sup>	M	H1	391 m <sup>2</sup>	-157 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 6		242 m <sup>2</sup>	B	H1	353 m <sup>2</sup>	-111 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 7		234 m <sup>2</sup>	M	H1	277 m <sup>2</sup>	-43 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 8		242 m <sup>2</sup>	B	H1	326 m <sup>2</sup>	-84 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 9		234 m <sup>2</sup>	M	H1	335 m <sup>2</sup>	-101 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 11		234 m <sup>2</sup>	M	H1	398 m <sup>2</sup>	-164 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 12		234 m <sup>2</sup>	M	H1	202 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 13		234 m <sup>2</sup>	M	H1	358 m <sup>2</sup>	-124 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 14		234 m <sup>2</sup>	M	H1	279 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 44, 46	154 m <sup>2</sup>	O	H1	H1	169 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 15		234 m <sup>2</sup>	M	H1	380 m <sup>2</sup>	-146 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 46	154 m <sup>2</sup>	O	H1	H1	169 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 16		234 m <sup>2</sup>	M	H1	228 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 48, 50	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	213 m <sup>2</sup>	-63 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 17		234 m <sup>2</sup>	M	H1	324 m <sup>2</sup>	-90 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 50	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	189 m <sup>2</sup>	-39 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 18		234 m <sup>2</sup>	M	H1	236 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 52, 54	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	216 m <sup>2</sup>	-67 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 20		242 m <sup>2</sup>	B	H1	318 m <sup>2</sup>	-76 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 54	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	216 m <sup>2</sup>	-67 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 22		242 m <sup>2</sup>	B	H1	273 m <sup>2</sup>	-31 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 56, 60	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	214 m <sup>2</sup>	-65 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 24		242 m <sup>2</sup>	B	H1	413 m <sup>2</sup>	-171 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 58, 60	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	214 m <sup>2</sup>	-65 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 26		242 m <sup>2</sup>	B	H1	393 m <sup>2</sup>	-151 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 60	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	215 m <sup>2</sup>	-66 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 1		242 m <sup>2</sup>	A	H1	224 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 62, 64	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	212 m <sup>2</sup>	-63 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 2		242 m <sup>2</sup>	A	H1	309 m <sup>2</sup>	-67 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 64	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	212 m <sup>2</sup>	-63 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 3		242 m <sup>2</sup>	A	H1	240 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 66, 68	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	212 m <sup>2</sup>	-63 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 68	149 m <sup>2</sup>	N	H1	H1	212 m <sup>2</sup>	-63 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 1		234 m <sup>2</sup>	M	H1	300 m <sup>2</sup>	-66 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 2		242 m <sup>2</sup>	B	H1	421 m <sup>2</sup>	-179 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar		D	Ú	H	F	Ó
Bröndukvísl 4		242 m <sup>2</sup>	A	H1	209 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 5		242 m <sup>2</sup>	A	H1	231 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 6		242 m <sup>2</sup>	A	H1	262 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 7		242 m <sup>2</sup>	A	H1	236 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 8		242 m <sup>2</sup>	A	H1	239 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 9		230 m <sup>2</sup>	L	H1	286 m <sup>2</sup>	-56 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 10		242 m <sup>2</sup>	A	H1	255 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 11		230 m <sup>2</sup>	L	H1	234 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 12		242 m <sup>2</sup>	A	H1	245 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 13		230 m <sup>2</sup>	L	H1	186 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 14		242 m <sup>2</sup>	A	H1	388 m <sup>2</sup>	-146 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 15		230 m <sup>2</sup>	L	H1	246 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 16		242 m <sup>2</sup>	A	H1	243 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 17		230 m <sup>2</sup>	L	H1	209 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 18		242 m <sup>2</sup>	A	H1,22	231 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 19		230 m <sup>2</sup>	L	H1	220 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 20		242 m <sup>2</sup>	A	H1	214 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 21		230 m <sup>2</sup>	L	H1	257 m <sup>2</sup>	-27 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 22		242 m <sup>2</sup>	A	H1	314 m <sup>2</sup>	-72 m <sup>2</sup>

## Útskýring N

### Birtingakvísli 11-13, 15-19, 44-50, 52-60, 62-68

27. Raðhús á tveimur hæðum með útbyggingum og 2-3 bílgeymslum milli húsa. Húsagerð B-2 skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Byggingarreitur A, Grunnflötur húss (9,0×4,8)	43.2
Byggingarreitur A, efri hæð	43.2
Byggingarreitur B til suðurs (9×3,6)	32.4
Byggingarreitur C til norðurs (2,4×3)	7.2
Bílgeymsla*	23.4
Hámarks byggingarmagn lóðar	149.4

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

28. Mesta vegg hæð aðalbyggingar 5,4 metrar og bílskúr 2, 8 metrar.

#### ÞAKGERÐ

29. 15-20 gráðu einhalla þak.  
30. Lágrest þak á bílskúrum.

#### ANNAÐ

31. Tveggja hæða aðalbygging að norðanverður og einnar hæðar bygging sem stallast milli 1. og 2. hæðar að sunnaverðu. Lítil einnar hæðar útbygging er norðan úr aðalbyggingunni.  
32. Bílskúrar eru sameiginlegir ýmist 2 eða 3 saman.  
33. Nýtingarhlutfall 0,58 að meðaltali.  
34. Tveir samliggjandi bílskúrar (7,2×6,5), þrír samliggjandi (10,6×6,5)  
35. Skilmálinn gildir fyrir 4 syðstu raðhúsalóðirnar  
36. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## Útskýring O

### Birtingakvísli 24-32 og 34-42

37. Raðhús á tveimur hæðum með bílgeymslu milli húsa. Húsgerð B-2 skv. eldra deiliskipulagi.

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss (8,4×7,8)	65.5
Efri hæð	65.5
Bílgeymsla sambyggð (6,3×3,6)	22.9
Hámarks byggingarmagn lóðar	153.9

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

38. Mesta vegg hæð aðalbyggingar 5,4 metrar og bílgeymsla 2, 8 metrar.

#### ÞAKGERÐ

39. 15-20 gráðu mænispak. Þak bílgeymslu lágrest.

#### ANNAÐ

40. Tveggja hæða aðalbygging með samtengdri bílgeymslu.  
41. Nýtingarhlutfall 0,58 að meðaltali.  
42. Skilmálinn gildir fyrir tvær nyrstu raðhúsalóðirnar



## Útskýring M

### Bleikjukvísl 1-17 og 12-18

43. Vinkilhús á einni hæð. Húsagerð A-4 skv. eldra deiliskipulagi (bílskúr í byggingarreit B)

	m <sup>2</sup>
Byggingarreitur A (5,4×15)	81
Byggingarreitur B (16×4,8) Bílskúr	76.8
Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	157.8
Byggingarreitur C, garðhús (5,4×7,8)	42.12
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4×3)	16.2
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18
Hámarks byggingarmagn lóðar	234.12

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

44. Einnar hæðar einbýlishús, hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.

#### ÞAKGERÐ

45. Eðlilegt þakform er stölluð mænisþök.  
 46. Þakhalli aðalhúss 15-20 gráður, sami þakhalli garðhúss.  
 47. Þak yfir hluta A halli að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.  
 48. Þak garðhúss/bílskúrs (C) halli að inngarði.  
 49. Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNAÐ

50. Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi (byggingarreitur B).  
 51. Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
 52. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## Útskýring B

### Bleikjukvísl 2-8 og 20-26

53. Vinkilhús á einni hæð. Húsagerð A-4 skv. eldra deiliskipulagi (bílskúr í byggingarreit C).

Vinkilhús á einni hæð	m <sup>2</sup>
Byggingarreitur A (5,4×15)	81
Byggingarreitur B (15×4,8)	72
Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	153
Byggingarreitur C, bílskúr (7×7,8)	54.6
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4×3)	16.2
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18
Hámarks byggingarmagn lóðar	241.8

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

54. Einnar hæðar einbýlishús, hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.

#### ÞAKGERÐ

55. Eðlilegt þakform er stölluð mænisþök.  
 56. Þakhalli aðalhúss 15-20 gráður, sami þakhalli garðhúss.  
 57. Þak yfir hluta A halli að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.  
 58. Þak garðhúss/bílskúrs (C) halli að inngarði.  
 59. Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNAÐ

60. Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið (C) verði notað undir bílskúr  
 61. Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa  
 62. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## Útskýring A

### Bröndukvísl 1-7 og 2-18

63. Vinkilhús á einni hæð. Húsagerð A-4 skv. eldra deiliskipulagi (bílskúr í byggingarreit C).

	m2
Byggingarreitur A (5,1x15)	76.5
Byggingarreitur B (15x5,1)	76.5
Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	153
Byggingarreitur C, bílskúr (7x7,8)	54.6
Tengingangur E, milli aðalhúss og bílskúrs C (5,4x3)	16.2
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18
Hámarks byggingarmagn samtals	241.8

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

64. Einnar hæðar einbýlishús, hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.

#### ÞAKGERÐ

65. Eðlileg þakform eru mænisþök. Þakhalli aðalhúss 15-20 gráður, sami þakhalli garðhúss.  
66. Þak yfir hluta A halli að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.  
67. Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.  
68. Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNÆÐ

69. Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið (C) sé að hluta til notað undir bílskúr  
70. Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa  
71. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## Útskýring L

### Bröndukvísl 9-21

72. Vinkilhús á einni hæð. Húsagerð A-4 skv. eldra deiliskipulagi (bílskúr í byggingarreit B).

	m2
Byggingarreitur A (5,1x15)	76.5
Byggingarreitur B (16x5,1) Bílskúr	81.6
Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	158.1
Byggingarreitur C, garðhús (5,4x7)	37.8
Tengingangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3)	16.2
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18
Hámarks byggingarmagn lóðar	230.1

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

73. Einnar hæðar einbýlishús, hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.

#### ÞAKGERÐ

74. Eðlileg þakform eru mænisþök.  
75. Þakhalli aðalhúss 15-20 gráður, sami þakhalli garðhúss.  
76. Þak yfir hluta A halli að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.  
77. Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNÆÐ

78. Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi  
79. Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.  
80. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

81. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
82. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
83. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
84. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
85. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
86. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

87. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

88. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
89. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
90. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

↗ [parhus-og-radhus](#)

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
N	Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn		

### Heiti lóðar

SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
----	-----	---	----	----	----	-----

Birtingakvísl 24	1214 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	0.63	100 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	0.82	1000 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 34	1171 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	0.65	100 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	0.85	1000 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 11	520 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>	0.57	40 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	0.74	390 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 62	1823 m <sup>2</sup>	1046 m <sup>2</sup>	0.57	140 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	0.74	1364 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 44	950 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>	0.63	80 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	0.83	790 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 52	1183 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>	0.63	100 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	0.82	974 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 2	671 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.48	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 4	672 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.48	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 6	704 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 8	776 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.41	324 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
----	-----	---	----	----	----	-----

Bleikjukvísl 1	657 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.47	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 3	672 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.46	315 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 12	776 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.41	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 14	957 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.33	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 16	882 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.36	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 2	738 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 4	756 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.42	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 6	741 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 8	741 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 10	753 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 12	676 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.46	315 m <sup>2</sup>

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Bleikjukvísl 14	733 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.42	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 16	726 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.43	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 18	726 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.43	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 20	724 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.44	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 22	735 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.44	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 24	738 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 26	763 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.42	324 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 5	651 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 7	646 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 9	646 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 11	646 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 13	659 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.47	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 15	660 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.47	315 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 17	774 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.40	315 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 1	752 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 3	776 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.41	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 5	744 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.43	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 7	693 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.46	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 9	779 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.39	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 11	664 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.46	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 13	645 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 15	645 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 17	645 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 19	645 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.48	311 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 21	701 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.44	311 m <sup>2</sup>

---

Bröndukvísl 18	756 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.42	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 20	756 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.42	324 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 22	726 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	0.44	324 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

91. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

### BIRTINGAKVÍSL 3-9

#### Stærðir

92. Heimilt er að byggja tvö parhús á tveimur hæðum með fjórum íbúðum í hvoru, samtals mest átta íbúðir.
93. Íbúðargerð skal vera blanda af tveggja og þriggja herbergja íbúðum. Fjórar íbúðir skulu vera 2 herbergja og fjórar skulu vera 3 herbergja.
94. Hámarksgrunnflötur hvors húss er 15×12 metrar (180 m<sup>2</sup>).
95. Hámarksbyggingarmagn er 720 m<sup>2</sup>.
96. Bílageymsla er óheimil.

#### Hæðir húsa og hæðafjöldi

97. Tveggja hæða parhús.
98. Mesta vegg hæð langhlíðar er 6 metrar.

#### Þak og þakfrágangur

99. Lágrest risþak að hámarki 12 gráður eða einhallandi þak 15–20 gráður.
100. Mesta hæð þaks: 1,2 m.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

101. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
102. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

103. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
104. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

105. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
106. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
107. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

108. Á hverfisskipulagsuppdætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má



þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

109. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

110. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

111. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
112. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

## 11. Svalir og svalalokanir

113. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

114. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
115. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
116. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
117. Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
118. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

↗ [þakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

119. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
120. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
121. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
122. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

**Bleikjukvísl 1–17 (oddatölur) og 2–26 (sléttar tölur) og Bröndukvísl 2–22 (sléttar tölur) og 1–21 (oddatölur)**

123. Aðalhús og stakstæð bílageymsla: þakhalli 15–20 gráður. Stallað þak.

**Birtingakvísl 11–15 (oddatölur) og 44–68 (sléttar tölur)**

124. Aðalhús: einhalla þök, 15–20 gráður. Bílageymsluþak lágreist.

### Birtingakvísil 24–42 (sléttar tölur)

- 125. Aðalhús: þakhalli 15–20 gráður.
- 126. Bílageymsla: lágreist mænisþak.
- 127. Tengingangur (E): þak skal vera lágreist.
- 128. Þakhalli aðalhúss og bílageymslu skal ávallt vera sá sami.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- 129. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennur þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

## 14. Kjallari

- 130. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

- 131. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

- 132. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- 133. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- 134. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- 135. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

136. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
137. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

138. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

139. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
140. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
141. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og

gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

142. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyflegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

143. Almennit gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
144. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
145. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
146. Við uppbyggingu skal lóðaruppdrauttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdraetti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

147. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

- gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
148. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
149. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

150. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
151. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
152. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

153. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

154. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
155. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

156.

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

157. Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.
158. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

159. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
160. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
161. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
162. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**➤ **borgarbuskapur****22. Ljósivist**

163. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
164. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
165. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

**Sjá leiðbeiningar :**➤ **ljósvist****23. Hljóðvist**

166. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
167. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

168. Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

**24. Loftgæði**

169. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
170. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
171. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

**25. Kvaðir**

172. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
173. Dæmi um kvaðir eru:
- 13** Lagnaleiðir veitna
  - 14** Aðgengi um lóð
  - 15** Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 16** Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

**26. Meðhöndlun úrgangs****ALMENN ÁKVÆÐI**

174. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.

175. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
176. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
177. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

178. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
179. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
180. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

181. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
182. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
183. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
184. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

185. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

186. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
187. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
188. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
189. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

190. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.  
 191. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.  
 192. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.  
 193. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

194. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.  
 195. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.  
 196. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

197. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

198. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

199. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

200. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.  
 201. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.  
 202. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Birtingakvísl 24	5	8	13
Birtingakvísl 34	5	4	9
Birtingakvísl 11	2	0	2
Birtingakvísl 62	9	0	9
Birtingakvísl 44	5	0	5
Birtingakvísl 52	6	0	6
Bleikjukvísl 2	2	1	3
Bleikjukvísl 4	2	1	3
Bleikjukvísl 6	2	0	2
Bleikjukvísl 8	2	1	3

Bleikjukvísl 1	1	1	2
Bleikjukvísl 3	1	0	1
Bröndukvísl 12	2	1	3
Bröndukvísl 14	2	2	4
Bröndukvísl 16	1	1	2
Bröndukvísl 2	2	1	3
Bröndukvísl 4	2	0	2
Bröndukvísl 6	2	0	2
Bröndukvísl 8	1	1	2
Bröndukvísl 10	2	0	2
Bleikjukvísl 12	1	1	2
Bleikjukvísl 14	1	0	1
Bleikjukvísl 16	1	0	1
Bleikjukvísl 18	1	2	3
Bleikjukvísl 20	1	0	1
Bleikjukvísl 22	2	1	3
Bleikjukvísl 24	2	0	2
Bleikjukvísl 26	2	0	2
Bleikjukvísl 5	1	1	2
Bleikjukvísl 7	1	1	2
Bleikjukvísl 9	1	0	1
Bleikjukvísl 11	1	2	3
Bleikjukvísl 13	2	0	2
Bleikjukvísl 15	1	0	1
Bleikjukvísl 17	1	1	2
Bröndukvísl 1	2	3	5
Bröndukvísl 3	1	2	3
Bröndukvísl 5	1	1	2

Bröndukvísl 7	2	0	2
Bröndukvísl 9	2	2	4
Bröndukvísl 11	1	1	2
Bröndukvísl 13	1	1	2
Bröndukvísl 15	1	1	2
Bröndukvísl 17	0	2	2
Bröndukvísl 19	1	1	2
Bröndukvísl 21	1	1	2
Bröndukvísl 18	2	1	3
Bröndukvísl 20	2	2	4
Bröndukvísl 22	2	1	3

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

203. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
204. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
205. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
206. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
207. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

208. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.
209. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.



### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

210. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjolgun-ibuda](#)

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

211. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

212. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.  
213. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

214. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

215. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

216. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir.



# 7.1.9

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeining 7.1.9, Hyljir, er samkvæmt skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 miðsvæði en þar er heimilt að gera ráð fyrir iðnaði, verslun og þjónustu. Fyrst og fremst er reiknað með rýmisfrekum verslunum og skrifstofum en að öllu jöfnu ekki íbúðarhúsnæði eða hótelum. Af þeim sökum er að hámarki gert ráð fyrir 49 íbúðum á efri hæðum á svæðinu.
2. Skilmálaeiningin stendur austast í Ártúnsholti og afmarkast af Vesturlandsvegi að norðan, Höfðabakka að austan og Streng og Straum að sunnan og vestan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Straumi. Byggðin skiptist í tvo hluta sem eru tengdir götunum Nethyl og Stangarhyl. Aðkoma gangandi inn á svæðið er eftir göngustíg meðfram umræddum götum. Stærstur hluti svæðisins milli Nethyls og Stangarhyla er malbikuð bílastæði en í útjaðri skilmálaeiningarinnar eru grænar ræmur meðfram aðliggjandi umferðaræðum. Byggðin einkennist af tveggja hæða byggingum sem ýmist standa sjálfstætt á lóð eða eru samtengdar. Nokkrar byggingar, einkum næst Vesturlandsvegi, eru með kjöllurum. Nokkurs hávaða og loftmengunar gætir í byggðinni næst Vesturlandsvegi og við Höfðabakka. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðisins sem hafa aðallega varðað aukna nýtingu á einstökum lóðum.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
  - 3 Heimilað er að hækka hús í 3–4 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
  - 4 Heimild er gefin til að byggja við og ofan á byggingar til móts við Höfðabakka og Vesturlandsveg.
  - 5 Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
  - 6 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 7 Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.
  - 8 Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
  - 9 Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
  - 10 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 11 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
3. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  4. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.9**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.9 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.9



### Skilmálaeining - 7.1.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.9. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

5. Miðsvæði. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða hótélum.
6. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á reitnum. Því verða á efri hæðum heimilaðar íbúðir og gististarfsemi í flokkum II–III. Veitingastaðir í flokkum I-II eru heimilaðir.
7. Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

### Sjá leiðbeiningar :

- [throun-byggdar](#)
- [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

8. Stakstæð og sambyggð hús, 3–4 hæðir, fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á 1. hæð/jarðhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
9. Hámarksfjöldi íbúða er 49.
10. Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

### Sjá leiðbeiningar :

- [fjolgund-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

11. Í skilmálaeiningunni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhlíðum bygginga. Á jarðhæðum er

óheimilt að bygja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlíð eða almenningsými.

### Sjá leiðbeiningar :

- [throun-byggdar](#)

## 4. Fjölgun íbúða

12. Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
13. Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallelgra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
14. Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m<sup>2</sup> eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
17. Hámarksfjöldi íbúða er 49.

### Sjá leiðbeiningar :

- [fjolgund-ibuda](#)
- [throun-byggdar](#)

## 5. Lýðheilsa

18. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og



- útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
19. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

20. Byggingarheimildir eldra deiliskípulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
21. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
22. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
23. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskípulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

24. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
25. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
26. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskípulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskípulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskípulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [throun-byggdar](#)

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	<b>D</b>	<b>Ú</b>	<b>H</b>	<b>F</b>	<b>Ó</b>
Nethylur 1	1163 m <sup>2</sup> E	H1,23	508 m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>	
Nethylur 2	3962 m <sup>2</sup> E	H1	3932 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
Nethylur 3, 3A	1626 m <sup>2</sup> E	H1	1002 m <sup>2</sup>	624 m <sup>2</sup>	
Nethylur 2A	14 m <sup>2</sup> E	H1	16 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 1, 1A	1626 m <sup>2</sup> E	H1,29	1400 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 2	786 m <sup>2</sup> E	H1,3	678 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	

Heiti lóðar	<b>D</b>	<b>Ú</b>	<b>H</b>	<b>F</b>	<b>Ó</b>
Stangarhylur 3, 3A	803 m <sup>2</sup> E	H1,31	1431 m <sup>2</sup>	-628 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 4	770 m <sup>2</sup> E	H1	1097 m <sup>2</sup>	-327 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 5	615 m <sup>2</sup> E	H1	697 m <sup>2</sup>	-82 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 6	854 m <sup>2</sup> E	H1	660 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	
Stangarhylur 7	934 m <sup>2</sup> E	H1,32	1765 m <sup>2</sup>	-831 m <sup>2</sup>	

## Útskýring E

### Nethylur og Stangarhylur

27. Skilmálaeining samanstendur af tveggja hæða byggingum fyrir atvinnustarfssemi, verslun og þjónustu.
28. Á svæðinu er gert ráð fyrir 10 atvinnulóðum af mismunandi stærð og lögun og einni lóð fyrir dreifistöð (Stangarhylur 2A).
29. Í deiliskipulagi er byggingarmagn skilgreint fyrir lóðir í heild en ekki stakar eignir.

Lóðarheiti	lóðarstærð	Nýtingarh.	m <sup>2</sup>
Nethylur 1	2326	0.5	1163
Nethylur 2	6096	0.65	3962
Nethylur 2a	35	0.4	14
Nethylur 3 og 3a	3967	0.41	1626
Stangarhylur 1 og 1a	2219	0.4	888
Stangarhylur 2	1965	0.4	786
Stangarhylur 3 og 3a	2007	0.4	803
Stangarhylur 4	1924	0.4	770
Stangarhylur 5	1537	0.4	615
Stangarhylur 6	2136	0.4	854
Stangarhylur 7	2336	0.4	934

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

30. Hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 7,6 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 9 metrar
31. Langveggir hús hámarkshæð 5,4 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 7 metrar

### ÞAKGERÐ

32. Þakhalli á meginbyggingum á bilinu 14-20 gráður.
33. Þak milli bygginga verður lágreist, flatt eða einhalla.

### ANNAD

34. Hönnun á hverri lóð utan dreifistöðvar skal skipta niður í einingar.
35. Langveggir skulu vera samsíða Vesturlandsvegi.

Vestu

## Eldri byggingarreitir

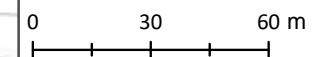
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## Ártúnsholt 7.1.9

### Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

36. Í þessum skilmáalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
37. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
38. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsaagerð.
39. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
40. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
41. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

42. Heimilt er að auka nýtingarhlutfall A-rýma innan hvernar lóðar í 0,6 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir þriggja hæða byggingu og í 0,8 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir fjögurra hæða byggingu. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma, sbr. það sem áður segir, er heimild gefin fyrir B-rýmum sem mega vera allt að 1015 % af heildarbyggingarmagni A-rýma á hverri lóð.

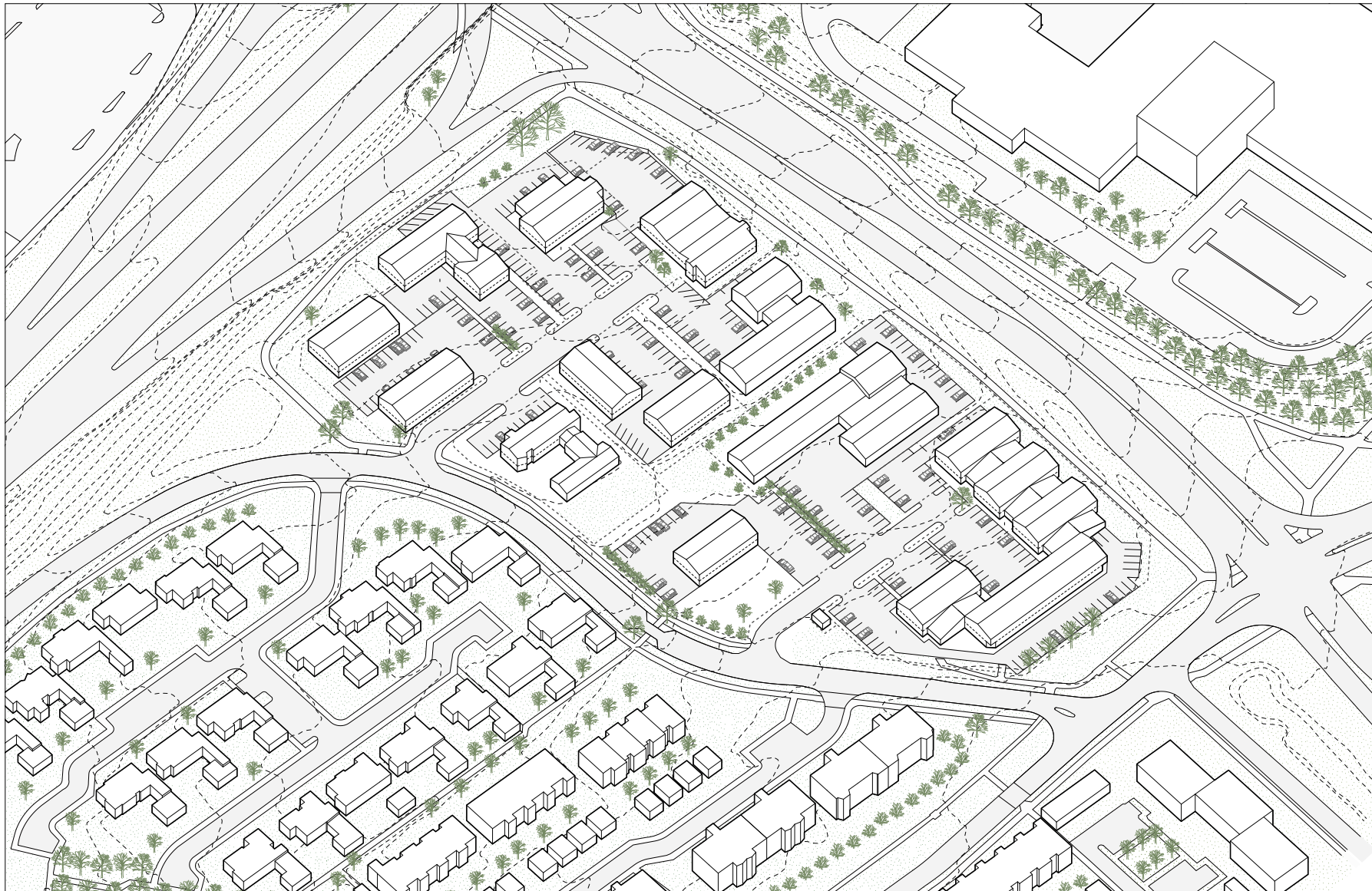
43. Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála um útfærslu lóða.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

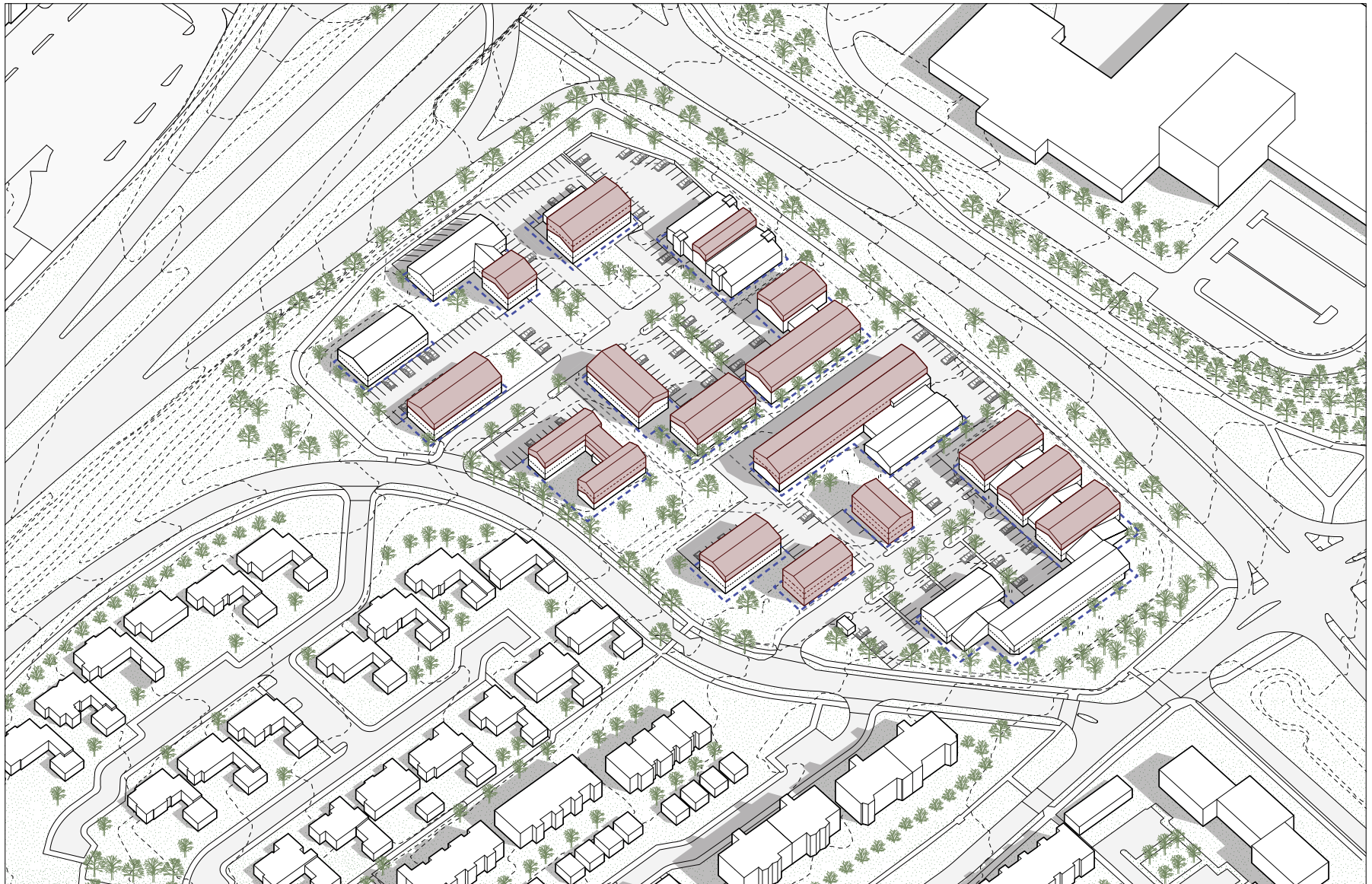
44. Heimilt að auka húshæð aðalbygginga í 3–4 hæðir í samræmi við hverfisskipulagsuppdrátt.
45. Almenn er gert ráð fyrir þremur hæðum næst núverandi íbúðabyggð en allt að fjórum hæðum fjær núverandi íbúðabyggð.
46. Heimildir um húshæð koma fram á hverfisskipulagsuppdraetti, einingu 7.1.9.
47. Í þriggja hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 8,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 10,6 metrar. Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

### Sjá leiðbeiningar :

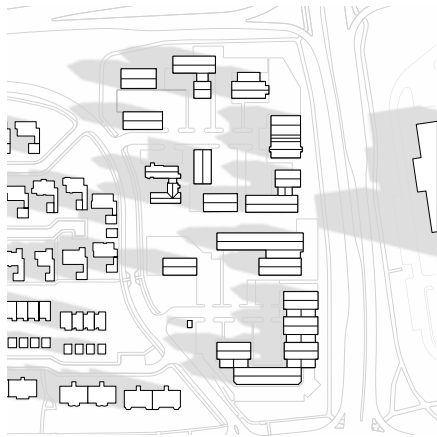
- [throun-byggdar](#)
- [opin-svaedi](#)
- [ofanvatnsslausnir](#)
- [fragangur-loda](#)



**Net- og Stangarhylur**  
Núverandi ástand.

**Net- og Stangarhylur**

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar viðbætur.



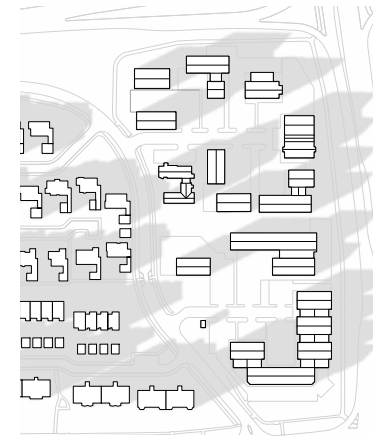
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



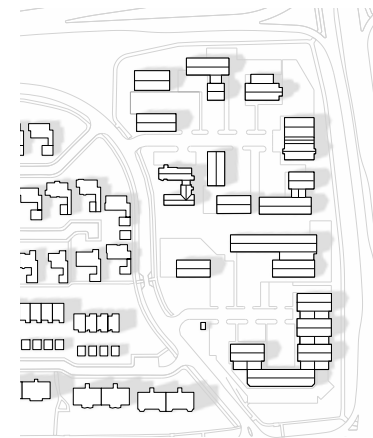
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00

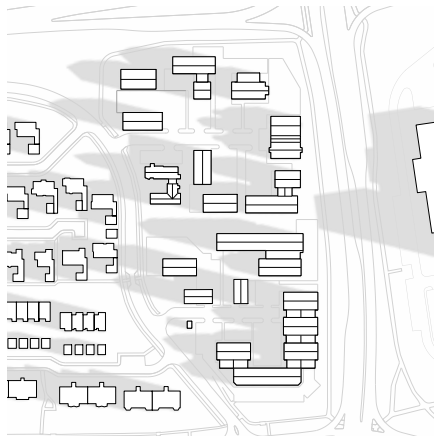


21. júní - kl 18:00

### Net- og Stangarhylur

Skuggavarp núverandi ástands.





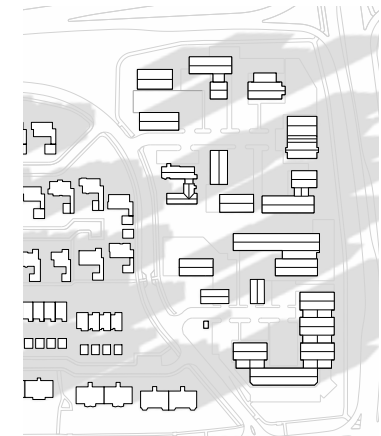
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



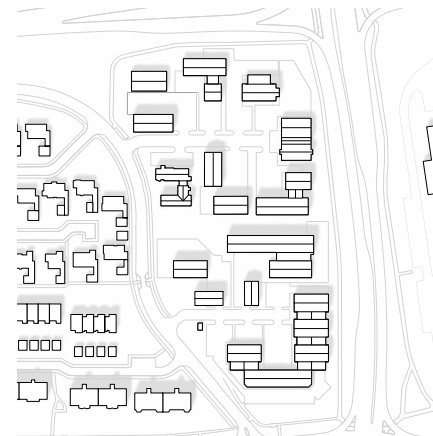
21. mars/sept.- kl 18:00



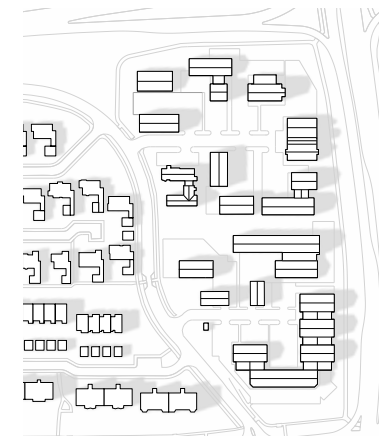
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



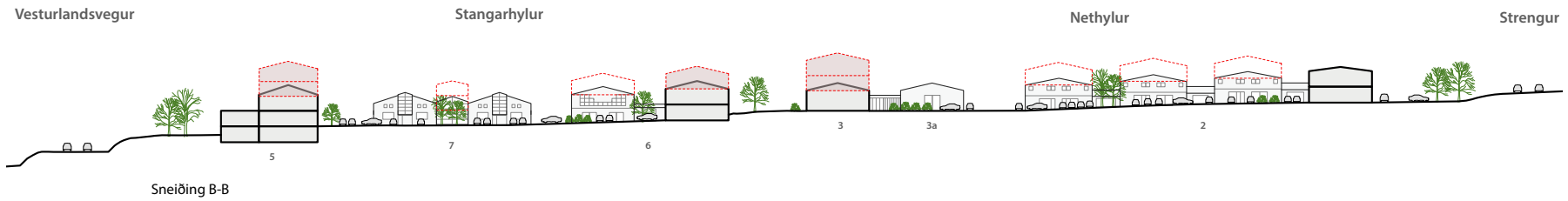
21. júní - kl 15:00



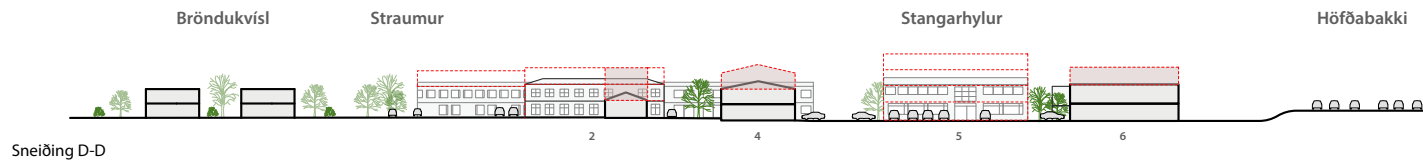
21. júní - kl 18:00

**Iðnaður- og athafnarsvæði við Net- og Stangarhyl**

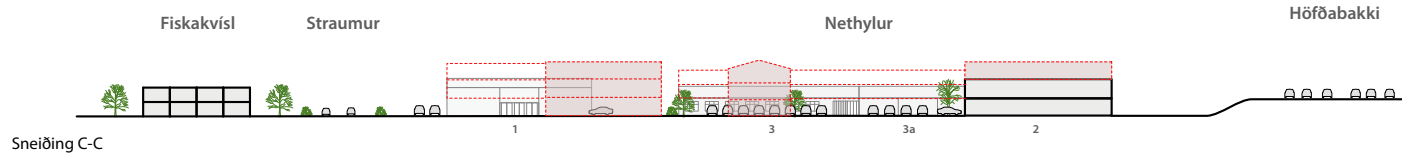
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



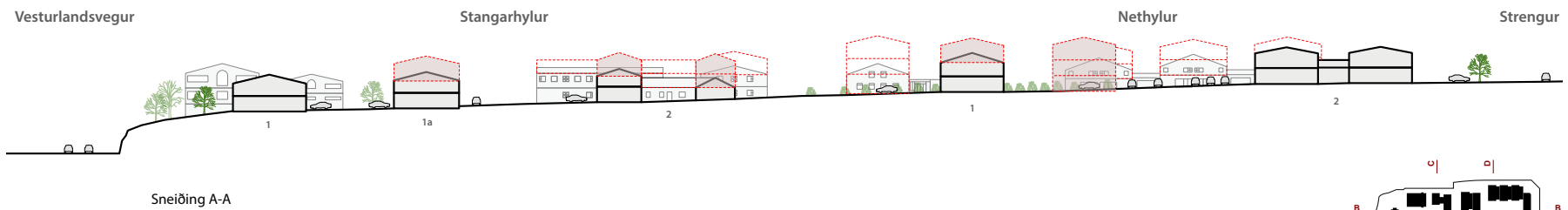
Sneiðing B-B



Sneiðing D-D



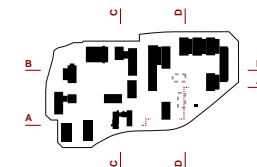
Sneiðing C-C



Sneiðing A-A

**Net- og Stangarhylur**

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarlutfall
N	Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn		

### Heiti lóðar

SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
----	-----	---	----	----	----	-----

Stangarhylur 1	2219 m <sup>2</sup>	1626 m <sup>2</sup>	0.73	1530 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	1.63	3630 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 3	2007 m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>	0.40	1820 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	1.50	3016 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 5	1537 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>	0.39	1376 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>	1.48	2289 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 7	2336 m <sup>2</sup>	934 m <sup>2</sup>	0.39	2150 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	1.51	3547 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 2	1965 m <sup>2</sup>	786 m <sup>2</sup>	0.40	1355 m <sup>2</sup>	321 m <sup>2</sup>	1.25	2462 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 4	1924 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	0.39	1770 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	1.51	2921 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
----	-----	---	----	----	----	-----

Stangarhylur 6	2136 m <sup>2</sup>	854 m <sup>2</sup>	0.39	1965 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>	1.51	3242 m <sup>2</sup>
Nethylur 1	2326 m <sup>2</sup>	1163 m <sup>2</sup>	0.49	1605 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	1.36	3183 m <sup>2</sup>
Nethylur 3	3697 m <sup>2</sup>	1626 m <sup>2</sup>	0.43	3403 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>	1.56	5784 m <sup>2</sup>
Nethylur 2A	35 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	0.39	0 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	0.45	16 m <sup>2</sup>
Nethylur 2	6096 m <sup>2</sup>	3962 m <sup>2</sup>	0.65	5607 m <sup>2</sup>	1435 m <sup>2</sup>	1.80	11005 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

48. Nýbyggingar eri á lóð Nethyl 1 og 3, sjá töflu.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

49. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
50. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

51. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
52. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

53. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
54. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
55. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

56. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 12 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 13 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
57. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

58. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

59. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

60. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [throun-byggðar](#)

## 11. Svalir og svalalokanir

61. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
62. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
63. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
64. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
65. Þakvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
66. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.
67. Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju eða sambyggð hús er að ræða.
- 68.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

➤ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

69. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjál. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
70. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
71. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
72. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

73. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

## 14. Kjallari

74. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast

til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

75. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

76. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
77. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
78. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

79. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
80. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
81. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

82. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

83. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
84. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á

tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

85. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
86. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

87. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
88. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
89. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
90. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t.

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

91. Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
92. Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
93. Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
94. Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

95. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
96. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
97. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

98. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
99. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- ### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM
100. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
101. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
102. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 103.
104. Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
105. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
106. Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- 107.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [opin-svæði](#)

## 21. Borgarbúskapur

108. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
109. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
110. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
111. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvist

112. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
113. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.



114. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [ljósvist](#)

### 23. Hljóðvist

115. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
116. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
117. Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.

### 24. Loftgæði

118. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
119. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

120. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

### 25. Kvaðir

121. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
122. Dæmi um kvaðir eru:
- 14 Lagnaleiðir veitna
  - 15 Aðgengi um lóð
  - 16 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 17 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
123. Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

124. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
125. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
126. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt

- að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
127. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

128. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
129. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
130. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
131. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

132. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
133. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

134. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
135. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

136. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mælublöðum.
137. Heimild er fyrir allt að 20 m<sup>2</sup> dreifistöð á lóðinni Stangarhyllur 2A sem er 35 m<sup>2</sup> að flatarmáli.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

138. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
139. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirdöld í borginni.
140. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
141. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

---

- 142. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- 143. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- 144. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- 145. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

---

- 146. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- 147. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- 148. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

---

- 149. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

---

- 150. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- 151. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

---

- 152. Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

---

- 153. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- 154. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- 155. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

#### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [borgarögotur](#)
- ↗ [opin-svaedi](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Stangarhylur 1	0	36	36
Stangarhylur 3	0	31	31
Stangarhylur 5	0	15	15
Stangarhylur 7	0	21	21
Stangarhylur 2	0	10	10
Stangarhylur 4	0	31	31
Stangarhylur 6	0	16	16
Nethylur 1	0	40	40
Nethylur 3	0	44	44
Nethylur 2	0	75	75

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

156. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
157. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
158. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
159. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
160. Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
161. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

162. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRRA ÍBÚÐA

163. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
164. Heimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjöleignarhúsi. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð.
165. Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

166. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

#### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [throun-byggdar](#)
- ↗ [fjolgun-ibuda](#)

### 37. Sameiginleg bílageymsla

167. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

168. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

169. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

170. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

171. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
172. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
173. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
174. Nethylur 1, samþykkt 9.11.2005, birt í B-deild 22.11.2005
175. Nethylur 2, samþykkt 12.3.2008, birt í B-deild 30.4.2008
176. Nethylur 3, samþykkt 24.11.2004, birt í B-deild 10.1.2005
177. Stangarhylur 1, vararafstöð, samþykkt 3.11.1998
178. Stangarhylur 1, samþykkt 14.11.1995
179. Stangarhylur 1, samþykkt 12.5.1992
180. Stangarhylur 1A, samþykkt 20.4.1993
181. Stangarhylur 2, samþykkt 13.8.1996
182. Stangarhylur 3 og 3A, samþykkt 24.5.1994
183. Stangarhylur 7, samþykkt 11.2.1997



# 7.1.10

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Straumur – Þjónusta og opin svæði

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeiningin liggur nyrst í Ártúnsholti og afmarkar hverfið frá Vesturlandsvegi. Í skilmálaeiningunni eru bensinstöð við Vesturlandsveg og Straum og götutengingin Breiðhöfði sem liggur í undirgöngum frá Straumi undir Vesturlandsveg. Einnig er í skilmálaeiningunni opið svæði meðfram Straumi þar sem mikilvægir göngustígar tengjast við skiptistöð Strætó. Á bensinstöðinni eru verslun, skyndibitastaðir og þvottaplan auk annarrar þjónustu. Á opna svæðinu eru grenndargámar og bílastæði fyrir stóra flutningabíla. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi fyrir bensinstöð.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Stórbílastæði við Straum eru aflögð.
- 3 Svæði milli Vesturlandsvegur og Straums er notað til að bæta hljóðvarnir í formi hljóðmana, hljóðveggja, gróðurs eða bygginga.
- 4 Bæta skal aðstöðu fyrir Strætó og aðkomuleiðir að skiptistöð.
- 5 Heimilt er að reisa létt, yfirbyggt, aflokað skýli eða annað mannvirki þar sem strætisvagnar stoppa, sem er tengt rafmagni og hita og þjónar farþegum.
- 6 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 7 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 8 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



**Skilmálaeining - 7.1.10**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.10 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.10



### Skilmálaeining - 7.1.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.10. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

- Landnotkun er þjónusta og íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Bensínstöð, verslun og þjónusta á lóð nr. 9 við Straum.
- Opið svæði með grenndarstöð og svæði fyrir hljóðmanir og gróður.
- Skriptistöð fyrir Strætó.
- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

- Bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.
- Gefin er heimild fyrir léttu mannvirki fyrir farþega strætisvagna.

## 3. Verslun og þjónusta

- Heimilt er að vera með bensínstöð, verslun og þjónustu á lóð nr. 9.
- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

18. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
19. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
20. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
21. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
22. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmála-einingunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A – E sjá fyrir neða. Útskýringar A, B, C, D, E er að finna á síðum X–X

Heiti lóðar



Straumur 9

746 m<sup>2</sup> C H42 746 m<sup>2</sup> 0 m<sup>2</sup>

Heiti lóðar





## Eldri byggingarreitir

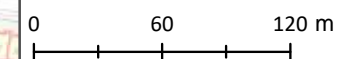
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## Ártúnsholt 7.1.10

### Skýringar

- Byggingarreitir skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



## Útskýring C

### Straumur 9

**ANNAÐ**  
**Kjallari heimilaður undir bensínstöð**

**128 m<sup>2</sup>**

23. Verslunar - og þjónustubygging. Lóðin telst fullbyggð.

**Nýtingarhlutfall lóðar** **0.15**

Heimildar heildarstærðir:

Aðalbygging (R1)	757 m <sup>2</sup>
Kjallari (R1)	128 m <sup>2</sup>
Þvottastöð (R4)	212.7 m <sup>2</sup>
Þjónustuskýli (R5)	18 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

24. Verslunar - og þjónustubygging á einni hæð auk kjallara.

**Leyfilegir kótar og veggjahæðir:**

	gólfkóti	H 41,37
	þakkóti	Þ 47,00
R2: Skyggni yfir eldsneytisdælu	þakkóti	Þ 47,00
R3: Geymsluhús	gólfkóti	H 40,50
	þakkóti	Þ 43,50
R4: Þvottastöð	gólfkóti	H 40,50
		Þ 44,50
R5: Tæknirými og þjónustuskýli	veggir	1,5 m
	þakkóti	Þ 43,50
R8: Auglýsingaskilti	Hæð 1	2,1 m
R9: Auglýsingaskilti	Hæð 1	8,4 m



## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deilskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarlutfall
N	Nýtingarlutfall skv., eldra deilskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmang		

### Heiti lóðar



### Heiti lóðar



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

25. Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Straumur 9	7650 m <sup>2</sup>	746 m <sup>2</sup>	0.09	0 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	0.11	858 m <sup>2</sup>
------------	------------------------	-----------------------	------	------------------	-----------------------	------	-----------------------

## 8. Nýbyggingar

26. Heimilt er að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> mannvirki fyrir fyrir strætófarþega, úr léttum efnum, sem tengist rafmagni og hita og veitir skjól.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

27. Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 2,7 metrar.

### ANNAN

28. Mannvirkið skal vera úr léttum efnum og meira en helmingur útveggja skal vera gegnsær.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

29. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
30. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

31. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
32. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

33. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og

mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

34. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit herrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
35. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

36. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 9 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 10 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
37. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

38. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götmyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni

byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

39. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
40. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

41. Ekki heimilað.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

42. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
43. Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

44. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

45. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjolgún-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

46. Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfyrildum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða

byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

47. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarsellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

48. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
49. Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
50. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

51. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.
52. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Gróður og girðingar skulu valdar með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
53. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðarmörkum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

54. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
55. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
56. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó

ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

57. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

58. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
59. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
60. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

61. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

62. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

63. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
64. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
65. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 66.
67. Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
68. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
69. Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- 70.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

71. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun

á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

72. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
73. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
74. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósivist

75. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
76. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
77. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósivist.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [ljósivist](#)

## 23. Hljóðvist

78. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
79. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
80. Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg.

## 24. Loftgæði

81. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
82. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
83. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

84. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

85. Dæmi um kvaðir eru:
- 11 Lagnaleiðir veitna
  - 12 Aðgengi um lóð
  - 13 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 14 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

86. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
87. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### BORGARLAND

88. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
89. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
90. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

91. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun

endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

92. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
93. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
94. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nýjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

95. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
96. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
97. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
98. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

99. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

100. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
101. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönd í borginni.
102. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
103. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :  
➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

104. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
105. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
106. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
107. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

---

108. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

109. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
110. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

---

111. Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.

## 33. Almenningsamgöngur

---

112. Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprætti.
113. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.
114. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfifgetu.

## 34. Samgöngustefna

---

115. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.



116. Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

117. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
118. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
119. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
120. Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
121. Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.
122. Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
123. Þar sem aðkoma Vesturlandsvegur og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngripum til að minnka ökuhraða.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgarotur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
-------------	------	-----	---------

Straumur 9	0	69	69
------------	---	----	----

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

124. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
125. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
126. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
127. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

#### Vöruflutningabílastæði við Straum

128. Vöruflutningabílastæði við Straum eru felld úr gildi og þau skal fjarlægja.

### **Straumur 9**

129. Eitt bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> þjónustuhúss og þvottastöðvar, þar af a.m.k. eitt stæði fyrir hreyfihamlaða.
130. Ekki er heimilað að fjölga bílastæðum og miða skal við samþykkt aðaluppdrætti.

#### **Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgargotur](#)

## **37. Sameiginleg bílageymsla**

---

131. Ekki heimilað.

## **38. Hjólastæði**

---

132. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
133. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

## **39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir**

---

134. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## **40. Vindafar**

---

135. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.





# 7.1.11

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Opin svæði

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeining 7.1.11 tekur til nokkurra opinna svæða á jöðrum byggðar í Ártúnsholti. Nyrst er opið svæði sem umlykur skilmálaeiningu 7.1.1 og hluta af 7.1.2 og tengist opnu svæði sem nær frá Streng og niður að Rafstöðvarvegi. Hluti af skilmálaeiningunni tekur til opins svæðis suðvestan við Ártúnsskóla með battavelli og leiksvæði og frá því liggur mjó ræma með göngustígum norðan við Árbæjarsafn að bílastæðum og opnu svæði nyrst í hverfinu uppi við Höfðabakka.

### Helstu áherslur

- 1 Skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgördum.
- 3 Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- 4 Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- 5 Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- 6 Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- 7 Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- 8 Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- 9 Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- 10 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- 11 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

**Skilmálaeining - 7.1.11**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.11 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.11



### Skilmálaeining - 7.1.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.11. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.



## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggar](#)

## 2. Húsagerðir

---

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

## 3. Verslun og þjónusta

---

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.
- 
- 

## 4. Fjölgun íbúða

---

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

---

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

---

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

17. Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 11. Svalir og svalalokanir

18. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

19. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

20. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

21. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 15. Niðurrif

22. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

23. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

24. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 18. Lóðamörk

25. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

26. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

27. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
28. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
29. Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

30. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
31. Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- 32.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

33. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
34. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
35. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 36.

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

37. Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
38. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

### HVERFISGARÐAR

39. Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdraetti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

### KYRRLÁTT SVÆÐI

40. Sunnan við hverfisgarð milli Seiðakvísar og Silungakvísar er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðs við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

### OPIN SVÆÐI VIÐ URRÍÐAKVÍSL

41. Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Halda skal í náttúrulegan gróður norðan og vestan við byggðina og tryggja mikilvægt útsýni til vesturs.

### OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL

42. Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Á svæðinu er hljóðmön sem er skilgreind sem græn tenging. Heimilt er að bæta við og auka hljóðvarnir á svæðinu.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ opin-svaedi

## 21. Borgarbúskapur

43. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
44. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
45. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
46. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**[↗ borgarbuskapur](#)**22. Ljósvisst**

47. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
48. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
49. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

**Sjá leiðbeiningar :**[↗ ljósvisst](#)**23. Hljóðvist**

50. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
51. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

52. Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg og Höfðabakka
53. Kyrrlátt svæði er skilgreint sunnan við hverfisgarð milli Silungakvísar og Seiðakvísar.

**24. Loftgæði**

54. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
55. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
56. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

**25. Kvaðir**

57. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mælibleiðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
58. Dæmi um kvaðir eru:
- 12** Lagnaleiðir veitna
- 13** Aðgengi um lóð
- 14** Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- 15** Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
59. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
60. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

61. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
62. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### BORGARLAND

63. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
64. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
65. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

## 27. Rafhleðslustæði

66. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
67. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

68. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
69. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
70. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
71. Á opna svæðinu eru helgunarsvæði fyrir lagnir og veitur sem gerð er grein fyrir í borgarvefsjá.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

72. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
73. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
74. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
75. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslusnir](#)

### 30. Verndarákvæði

76. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
77. Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
78. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
79. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

80. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
81. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
82. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

83. Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
84. Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjáþekju.

### 33. Almenningsamgöngur

85. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
86. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

87. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

88. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
89. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
90. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgargotur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

91. Bílastæði fyrir Árbæjarsafn eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á upprætti.
92. Fjöldi bílastæða er 88 auk bílastæða fyrir hreyfihamlaða.
93. Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 61 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 27 eru staðsett innan skilmálaeiningar Árbæjarsafns, 7.1.13.

94. Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að safninu og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
95. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan einingarinnar ef aðkomu göngustígs frá undirgöngum undir Höfðabakka er breytt.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

96. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

97. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

98. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

99. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

### Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

100. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
101. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
102. Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
103. Árbæjarsafn bílastæði, samþykkt 16.5.2008







# 7.1.12

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Rafstöðvarvegur

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.1.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri. Megineinkenni skilmálaeiningarinnar eru eldri hús, mikill trjágróður og náttúrulegt umhverfi. Skilmálaeiningin byggðist upp á fyrri hluta síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Deiliskipulag var gert fyrir svæðið árið 1996 en nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því sem einkum varða lóðabreytingar og viðbyggingar.

### Helstu áherslur

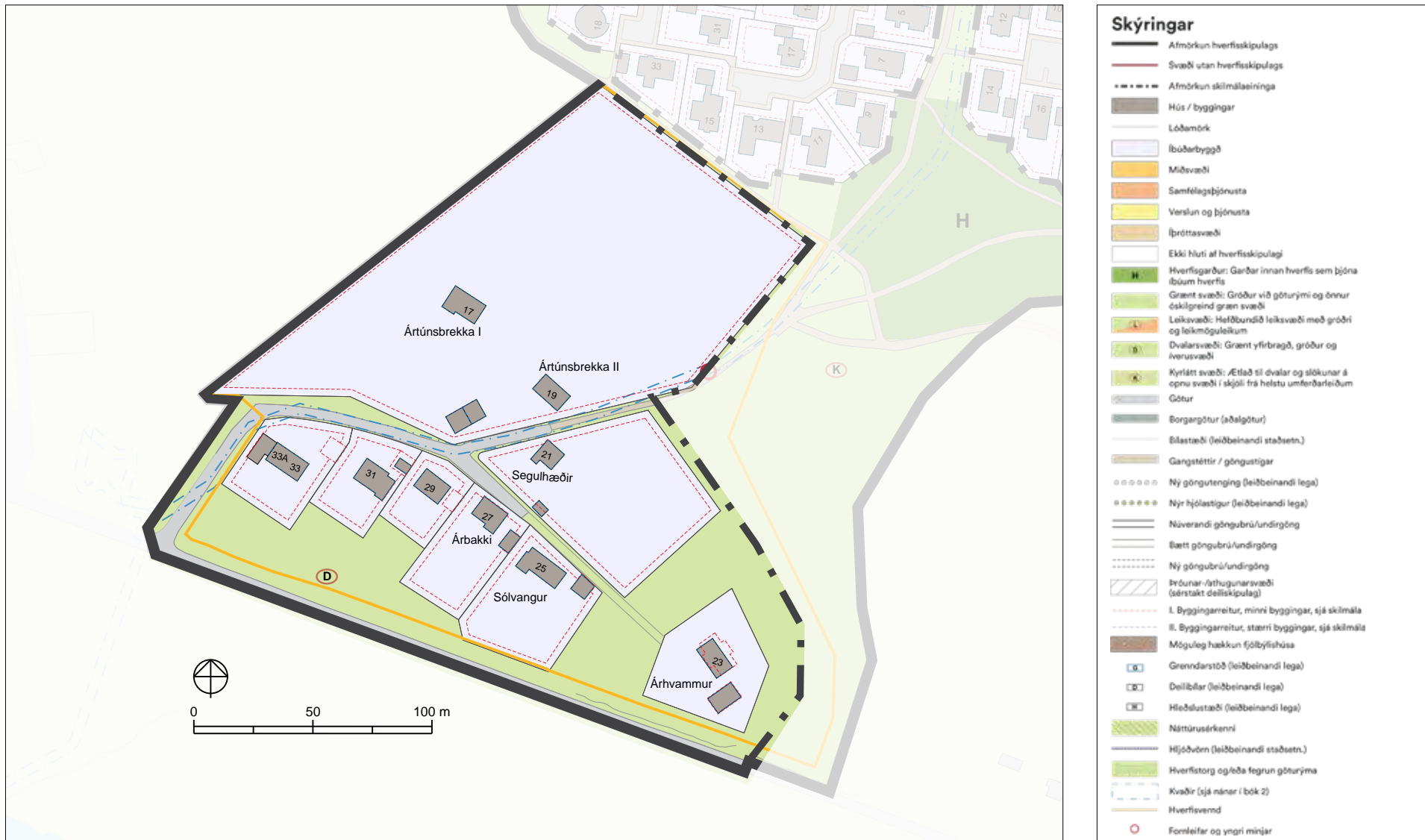
- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og þess hversu heildstæð hún er.
- 4 Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.
- 5 Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur á mælibleði.
- 9 Ákvæði eru sett um grænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.12**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.12 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.12



### Skilmálaeining - 7.1.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.12. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólástæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Sérbyli (einbýli og parhús) með aukaíbúð, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða. Bílageymslur eru stakar. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbylishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

17. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningstrýmum, sbr. skilmálalið um almenningstrými. Við hönnun og



- útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
18. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskípulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskípulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskípulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskípulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskípulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Rafstöðvarvegur 17	256 m <sup>2</sup>	K	H34	256 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
undefined	215 m <sup>2</sup>	K		215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 21	275 m <sup>2</sup>	K	H34,36	275 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 23	348 m <sup>2</sup>	J	H34,36	193 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Rafstöðvarvegur 25	318 m <sup>2</sup>	K	H34	318 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 27	212 m <sup>2</sup>	K	H34	212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 29	235 m <sup>2</sup>	K	H34,35	235 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 31	416 m <sup>2</sup>	I	H34,35	429 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 33	384 m <sup>2</sup>	K	H34,37	384 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring K

### Rafstöðvarvegur 17

26. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykktu aðaluppdrætti

## Útskýring J

### Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)

27. Tveggja hæða einbýlishús.

Heimilt byggingarmagn	m2
Tveggja hæða einbýlishús	285
Bílskúr/ vinnustofa skal standa á sama stað	63
Hámarksbyggingarmagn lóðar	348

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

28. Heimil hámarkshæð á mæni er 8 metrar yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2 metrum hærrí en á núverandi húsi og 2,7 metrum hærrí en mæni á vinnustofu/bílskúr.

### ANNAD

29. Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, hámarksbyggingarmagn 285 m<sup>2</sup>. Nýr byggingarreitur er sýndur á uppdrætti. Suðurhlíð og austurgafli nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús. Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8 metra og norðurs um 4,4 metra. Neðri hæð norðurhlíðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni. Núverandi vinnustofa/ bílskúr (63 m<sup>2</sup>) skal standa á sama stað. –Samtals hámarksbyggingarmagn er 348 m<sup>2</sup>. Svalir/verönd umhverfis húsið er heimiluð, sbr. skýringarmynd og uppdrátt.

## Útskýring I

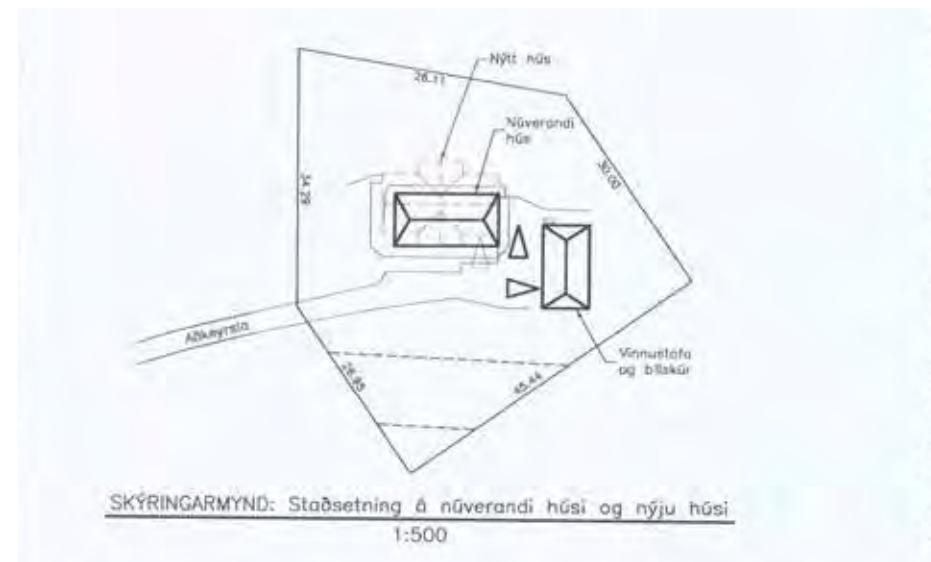
### Rafstöðvarvegur 31

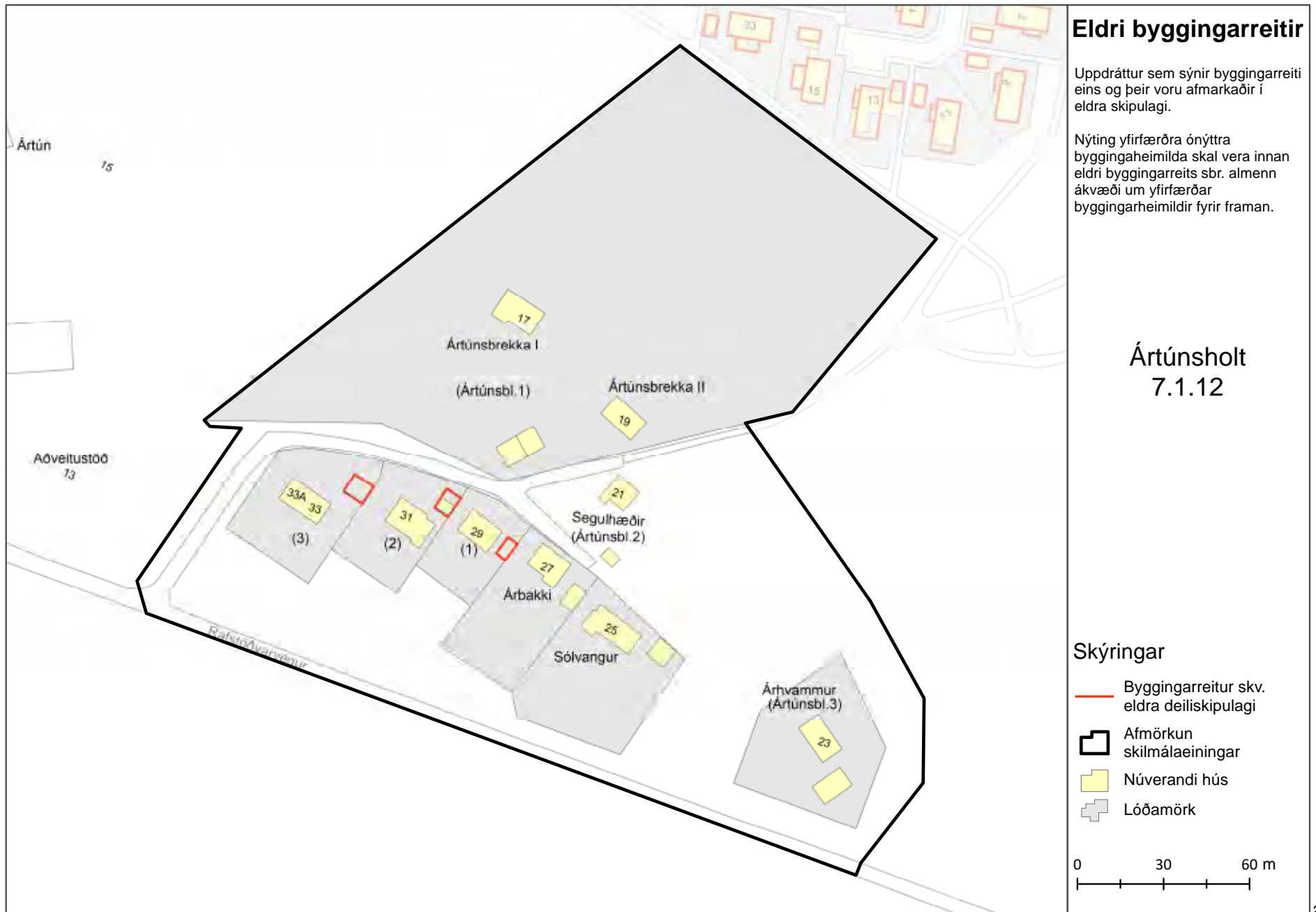
30. Parhús  
31. Hámarksbyggingarmagn lóðar 416 m<sup>2</sup>

### ANNAD

32. Hámarksbyggingarmagn er 416 m<sup>2</sup>, innifalin í því er 38m<sup>2</sup> viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004. Bílskúr er heimilaður sem speglar bílskúr sem þegar er búið að reisa, sjá uppdrátt.

**Rafstöðvarvegur 23**  
Skýringarmyndir.





## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

---

### EINBÝLISHÚS

33. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærr en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.
34. Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur.

### Rafstöðvarvegur 31

35. Eingöngu er heimilað að byggja 38 m<sup>2</sup> viðbyggingu við vestari hluta hússins sem speglar viðbyggingu sem þegar er til staðar á austurhlið. Kjallari er heimilaður ef landhalli leyfir.

### Rafstöðvarvegur 33 og 33A

36. Eingöngu er heimilað að byggja 40m<sup>2</sup> viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar



Stærð lóðar í m<sup>2</sup>



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarhlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar



Heiti lóðar	SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
Rafstöðvarvegur	1488 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	0.32	488 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 31	1124 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	0.37	0 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.42	478 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 29	859 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.36	316 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 27	1501 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	0.14	40 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	0.19	290 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 25	2050 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	0.15	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.20	412 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar



Heiti lóðar	SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
Rafstöðvarvegur 23	1905 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>	0.18	0 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.21	400 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur	0 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>		40 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>		362 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 19	19256 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	0.02	40 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	0.03	588 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

37. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

38. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
39. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

40. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
41. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

42. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
43. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
44. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

45. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
46. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

47. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

48. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa



- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
49. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

50. Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
51. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
52. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
53. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
54. Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
55. Í leiðbeiningum hverfissskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

↗ [þakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

56. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
57. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
58. Í leiðbeiningum hverfissskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

59. Þakhalli viðbyggingar skal taka mið af aðalhúsi og falla vel að byggingarstíl.
60. Þakefni og frágangur þaks skal taka mið af byggingarstíl. Heimilt er að loftræstibúnaður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

### Rafstöðvarvegur 31, 33 og 33A

61. Aðalhús: Bratt risþak (mænisþak) þakhalli > 45 gráður.
62. Bílageymslur: Lágrest eða flatt þak.

### Rafstöðvarvegur 29

63. Aðalhús: Lág mænisþak.
64. Stakstæð bílageymsla: Lágrest mænisþak.

### Rafstöðvarvegur 27

65. Lágrest risþak.
66. Stakstæð bílageymsla: Lágrest mænisþak.

### Rafstöðvarvegur 25

67. Eihallandi þak sem hækkar til suðurs.
68. Bílageymsla: Flatt þak sem hækkar til suðurs.

### Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)

69. Þakhalli: Aðalhús: Lágrest þak.
70. Bílageymsla/vinnustofa: Hárest þak.

### KVISTIR

### Rafstöðvarvegur 33 og 33A

71. Kvistir eru heimilir á suðurhliðum enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

72. Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennnum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

### 14. Kjallari

73. Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

### 15. Niðurrif

74. Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs

sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætluðum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

### 16. Tæknibúnaður

75. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
76. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
77. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

78. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
79. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
80. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi

umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

81. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

82. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
83. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
84. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
85. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að

hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

86. Almennit gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
87. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
88. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
89. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

90. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

91. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
92. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

93. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
94. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

95. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
96. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

97. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

98.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

99. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
100. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
101. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
102. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

103. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

104. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
105. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [ljósvist](#)

### 23. Hljóðvist

106. Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

### 24. Loftgæði

107. Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

### 25. Kvaðir

108. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
109. Dæmi um kvaðir eru:
- 13 Lagnaleiðir veitna
  - 14 Aðgengi um lóð
  - 15 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 16 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

110. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
111. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
112. Háspennustrengur Veitna liggur um einkalóðir innan einingarinnar.

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

113. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslaunir í hverfinu.
114. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
115. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslaunir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslaunir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslaunum fyrir á viðkomandi lóðum.
116. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslaunir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

117. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum

- um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
118. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbyli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
119. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

120. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
121. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
122. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
123. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

124. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
125. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

126. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

127. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
128. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirdölu í borginni.
129. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
130. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :  
[ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

131. Gerð er tillaga um hverfisvernd húsaþyrpingarinnar við Rafstöðvarveg, þar sem standa starfsmannahús Rafmagnsveitu Reykjavíkur og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Húsaþyrpingin er hluti af því umhverfi Elliðaárdalsins sem tengist Rafmagnsveitu Reykjavíkur og þeim erfðafestulöndum sem liggja að því. Þessi húsaþyrping er vitni um búsetulandslag sem áður einkenndi bæjarlandið utan meginbyggðarinnar.

132. Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni hennar og áhugavert byggðarmynstur.
133. Hús innan skilmálaeiningarinnar geta notið verndar skv. höfundalögum.
134. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
135. Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [hofundarettur-a-byggingum](#)

### 31. Fornleifar

136. Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðraskis eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
137. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
138. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

139. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.
140. Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.

### 33. Almenningsamgöngur

141. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

142. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

143. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti.
144. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdraetti.
145. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Rafstöðvarvegur	0	7	7
Rafstöðvarvegur 31	1	6	7
Rafstöðvarvegur 29	0	2	2
Rafstöðvarvegur 27	1	1	2

Rafstöðvarvegur 25	1	6	7
Rafstöðvarvegur 23	1	2	3
Rafstöðvarvegur 19	3	4	7

#### Önnur ákvæði

146. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
147. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

148. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
149. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
150. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

151. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.
152. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

153. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

154. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

155. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

156. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

157. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.







# 7.1.14

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Árbæjarsafn

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeiningin er í suðurhlíðum Ártúnsholts, norðan við Elliðaárdal og vestan við Höfðabakka. Einingin er skilgreind sem opið svæði, útivistarsvæði, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er að mestum hluta nýtt sem safnasvæði Árbæjarsafns, sem er hluti af Borgarsögusafni Reykjavíkur. Svæðið hefur mikið sögulegt og umhverfislegt gildi en það geymir bæði fornminjar og menningarlandslag tilheyrandi gamla Árbænum og safnhús og skipulag Árbæjarsafns, sem er eitt elsta útisafn landsins. Lagt er til að safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, njóti hverfisverndar sem ein minjaheild. Svæðið hefur einnig mikið útivistargildi fyrir íbúa í næsta nágrenni og aðra íbúa borgarinnar. Skilmálaeiningin er hluti af samfelldum vef útivistarsvæða á borgarlandinu sem tengja saman hinn svokallaða græna trefil og strandlengju borgarinnar. Svæðið einkennist af starfsemi Árbæjarsafns sem er byggðasafn. Byggðamynstrið einkennist af lágreistum flutningshúsum, göngustígum, gördum og ræktunarsvæðum, menningarlandslagi og minjum. Aðkoma að safninu er úr norðaustri en í næsta nágrenni þess eru undirgöng undir Höfðabakka sem tengjast göngustígum í Árbæjarhverfi. Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnasvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins. Gefin er heimild fyrir veitingastarfsemi í flokki I–III og gististarfsemi er heimiluð en skilyrt því að hún sé hluti af rekstri safnsins. Megingönguleiðir um eininguna, sem tengjast aðliggjandi hverfi og borgarhluta, eru skilgreindar frekar.

### Helstu áherslur

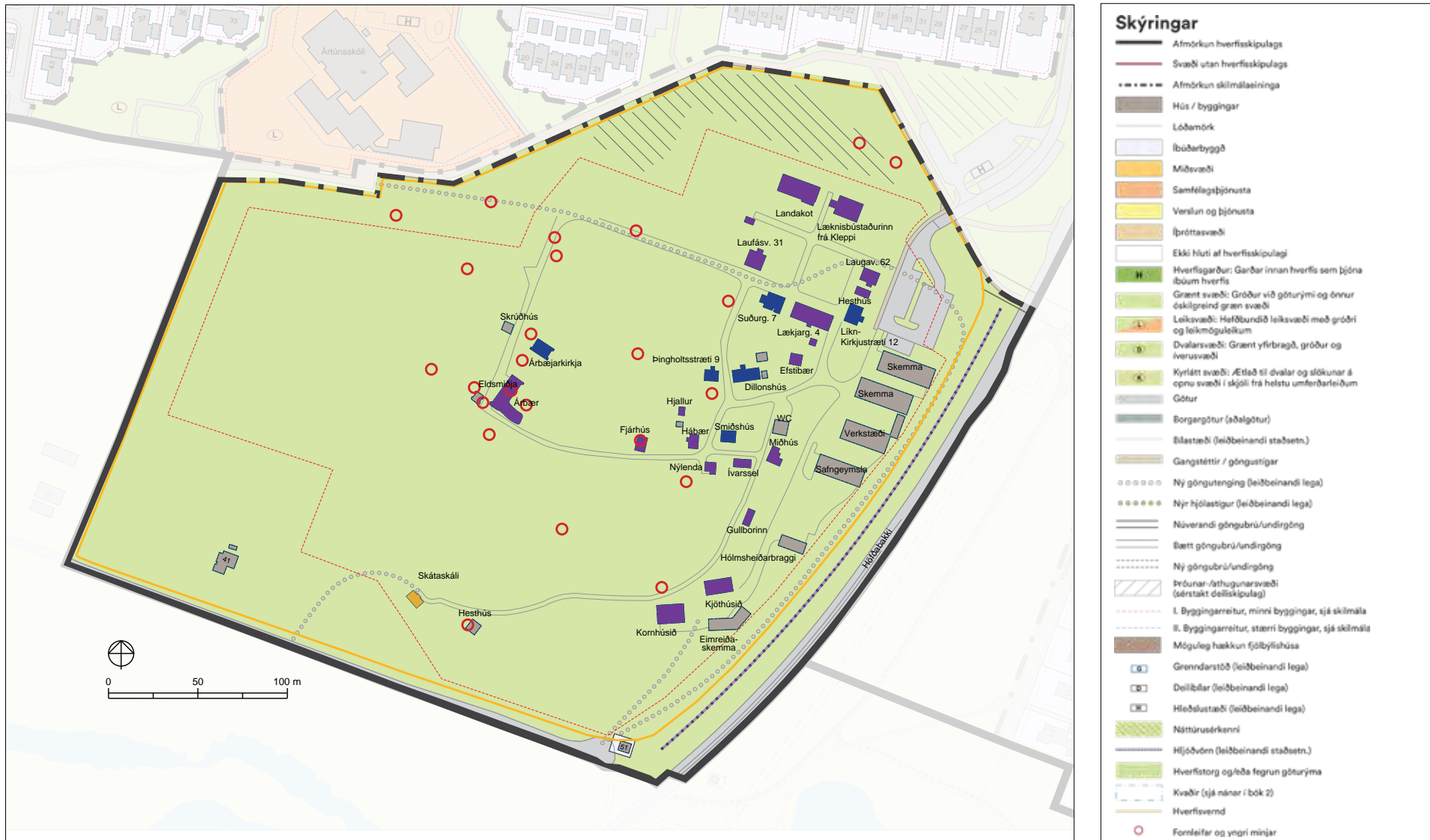
- 1 Safnasvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.
- 2 Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- 3 Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- 4 Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- 5 Safnasvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- 6 Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnasvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gegnum svæðið frá Ártúnsskóla að undirgöngum undir Höfðabakka.
- 7 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 8 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining - 7.1.14**

Loftmynd sýnir hvar 7.1.14 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.14



### Skilmálaeining - 7.1.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.14. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

- Landnotkun er opið svæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi Árbæjarsafns.
- Opið svæði fyrir safnastarfsemi og útivist tengda henni.
- Heimilt er að koma fyrir flutningshúsum innan marka Árbæjarsafns eða endurbyggja hús sem þjóna safnastarfseminni.
- Veitingastarfsemi í flokki I–III er heimiluð.
- Gististarfsemi er heimiluð en skilyrt er að hún sé hluti af starfsemi Árbæjarsafns.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

---

- Stakstæð hús á Árbæjarsafni.
- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

## 3. Verslun og þjónusta

---

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

## 4. Fjölgun íbúða

---

- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

## 5. Lýðheilsa

---

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

### ALMENN ÁKVÆÐI

15. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
16. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
17. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
18. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
19. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
20. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
21. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Kistuhylur 4	33 m <sup>2</sup>	D	H38	33 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	12 m <sup>2</sup>	D	H38	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	40 m <sup>2</sup>	D	H38	40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	132 m <sup>2</sup>	D	H38	132 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	156 m <sup>2</sup>	D	H38	156 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	29 m <sup>2</sup>	D	H38	29 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	169 m <sup>2</sup>	D	H38	169 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	415 m <sup>2</sup>	D	H38	415 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	326 m <sup>2</sup>	D	H38	326 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	46 m <sup>2</sup>	D	H38	46 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	17 m <sup>2</sup>	D	H38	17 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	264 m <sup>2</sup>	D	H38	264 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	334 m <sup>2</sup>	D	H38	334 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	167 m <sup>2</sup>	D	H38	167 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	4 m <sup>2</sup>	D	H38	4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Kistuhylur 4	0 m <sup>2</sup>	D	H38	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	0 m <sup>2</sup>	D	H38	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	334 m <sup>2</sup>	D	H38	334 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	134 m <sup>2</sup>	D	H38	134 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	306 m <sup>2</sup>	D	H38	306 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	7 m <sup>2</sup>	D	H38	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	38 m <sup>2</sup>	D	H38	38 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	50 m <sup>2</sup>	D	H38	50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	40 m <sup>2</sup>	D	H38	40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	91 m <sup>2</sup>	D	H38	91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	41 m <sup>2</sup>	D	H38	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	276 m <sup>2</sup>	D	H38	276 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	12 m <sup>2</sup>	D	H38	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	41 m <sup>2</sup>	D	H38	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	49 m <sup>2</sup>	D	H38	49 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar		D	Ú	H	F	Ó
Kistuhylur 4	22 m <sup>2</sup>	D		H38	22 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	4 m <sup>2</sup>	D		H38	4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	167 m <sup>2</sup>	D		H38	167 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	233 m <sup>2</sup>	D		H38	233 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	99 m <sup>2</sup>	D		H38	99 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	91 m <sup>2</sup>	D		H38	91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	537 m <sup>2</sup>	D		H38,40	537 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	43 m <sup>2</sup>	D		H38	43 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 51	30 m <sup>2</sup>	D		H43	30 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring D

### Árbæjarsafn

22. Í gildi er afstöðumynd (ígildi deiliskipulags) af Árbæjarsafni sem samþykkt var í skipulagsnefnd 22. maí 1989. Nokkrar deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðir í tengslum við uppbyggingu aðstöðu safnsins. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

23. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
24. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
25. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
26. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
27. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
28. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
29. Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m<sup>2</sup>.
30. Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m<sup>2</sup>.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar



Stærð lóðar í m<sup>2</sup>



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



NN

Nýtt hámarks nýtingarhlutfall

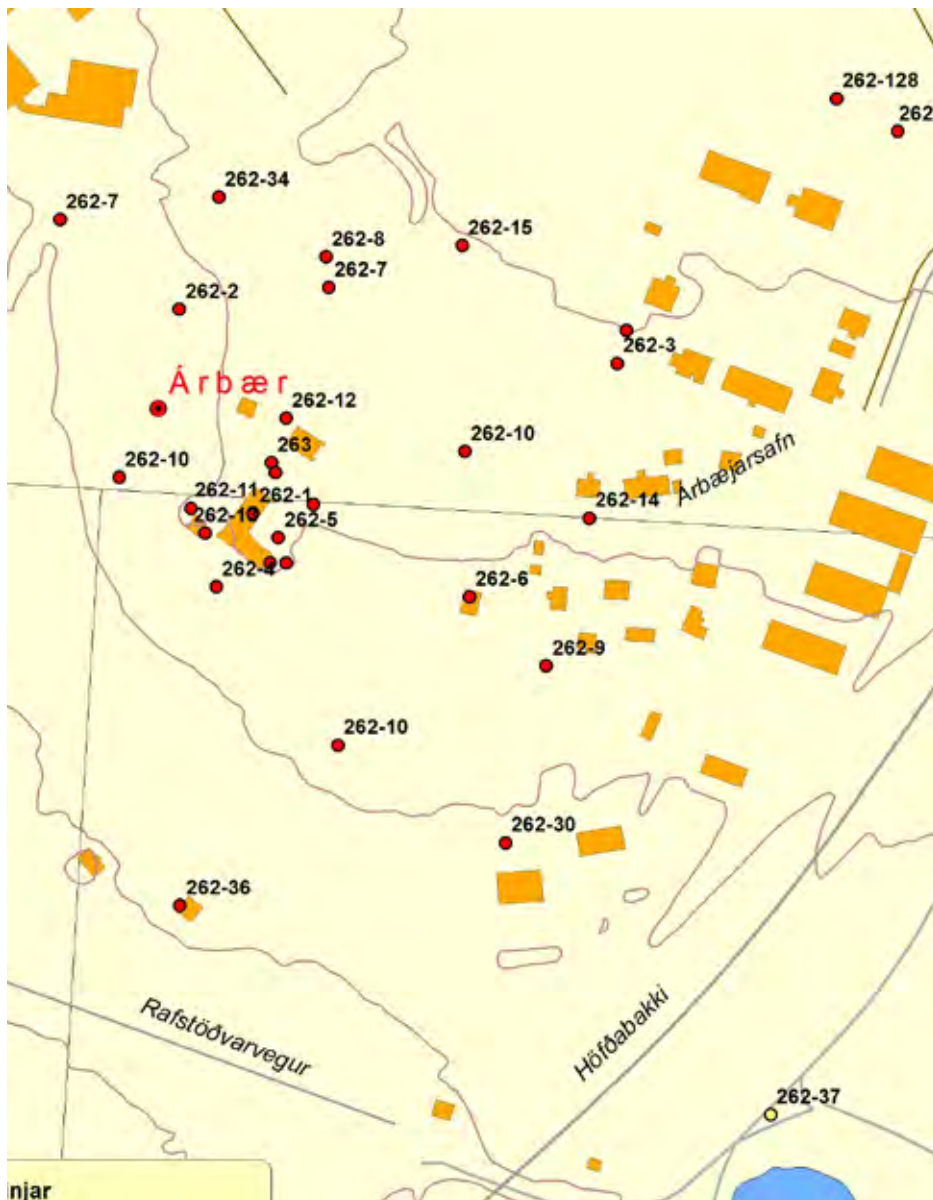


HBL

Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar

	SL	BED	N	VB	BR	NN	HBL
Árbæjarsafn	0 m <sup>2</sup>	4759 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>		5473 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 51	125 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	0.24	0 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0.27	35 m <sup>2</sup>



Mynd nr. 47 í fornleifarskýrslu sem sýnir minjar á lóð Árbæjarsafns.

## 8. Nýbyggingar

31. Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m<sup>2</sup>.
32. Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m<sup>2</sup>.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

33. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
34. Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### HJÓLASKÝLI

35. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
36. Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### SMÁHÝSI

37. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
38. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvers íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
39. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

---

40.

### BYGGINGARREITIR

41. Á hverfisskipulagsupprætti fyrir Árbæjarsafn er sýndur einn byggingarreitur fyrir safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur mannvirki sem tileyra starfsemi Árbæjarsafns. Útfærsla á staðsetningu flutningshúsa og annarra mannvirkja sem tilheyra starfsemi safnsins á sér stað á hönnunarstigi þegar heimildir eru nýttar.
- 42.
43. Allar byggingar á svæðinu skulu vera innan byggingarreits.
- 44.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

45. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
46. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

---

47. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

---

48. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

---

49. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 14. Kjallari

---

50. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 15. Niðurrif

51. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 16. Tæknibúnaður

52. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

53. Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 18. Lóðamörk

54. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

55. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

➤ [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

56. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
57. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
58. Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
59. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfissvæða.
60. Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- 61.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

62. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.



63. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
64. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 65.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

66. Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum, hæsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
67. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
68. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
69. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.
70. Húsdýrahald sem tengist starfsemi Árbæjarsafns er heimilað.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbúskapur](#)

## 22. Ljósvisst

71. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
72. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
73. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljósvisst](#)

## 23. Hljóðvisst

74. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
75. Hljóðvisst innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvisst.
76. Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 24. Loftgæði

77. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
78. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
79. Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

80. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
81. Dæmi um kvaðir eru:
  - 9 Lagnaleiðir veitna
  - 10 Aðgengi um lóð
  - 11 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 12 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

82. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
83. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### BORGARLAND

84. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.

85. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
86. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

87. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
88. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
89. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
90. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nýtjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

91. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
92. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

93. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

94. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
95. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönd í borginni.
96. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
97. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ **ofanvatnsslausnir**

## 30. Verndarákvæði

98. Innan reitsins er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en sakvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.
99. Safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, nýtur jafnframt hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
100. Í því felst að breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar og miðist við að viðhalda þeirri minjaheild sem svæðið felur í sér og samanstendur bæði af fornminjum og menningarlandslagi sem tilheyrir gamla Árbænum og safnhúsum og skipulagi Árbæjarsafns, eins elsta útisafns landsins.
101. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
102. Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ **hofundarettur-a-byggingum**

## 31. Fornleifar

103. Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsupprátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
104. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
105. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

106. Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
107. Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.

### 33. Almenningsamgöngur

108. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja bíðstöðvar og reisa við þær bíðskýli.
109. Við hönnun bíðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

110. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
111. Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

112. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
113. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

114. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
115. Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
116. Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.
117. Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.
118. Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaða þjóðleið sem þar er fyrir.
119. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

#### Sjá leiðbeiningar :

➔ [borgargotur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

120. Bílastæði Árbæjarsafns eru staðsett við Kistuhyl og sýndir á upprætti.
121. Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 27 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 61 eru staðsett á opnu svæði, skilmálaeiningu 7.1.11.
- 122.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

123. Ekki heimilað.

### 38. Hjólasteræði

---

124. Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

125. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

126. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempravind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

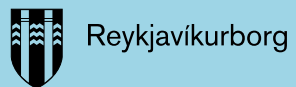
---

#### Deiliskipulag Árbæjarsafns frá 1989

127. HverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Eldra deiliskipulag fyrir Árbæjarsafn er frá 1989 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisSKIPULAGIÐ tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
128. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
129. Deiliskipulag Árbæjarsafns, samþykkt 23.5.1989
130. Árbæjarsafn, samþykkt 16.5.2008
131. Árbæjarsafn skemmur, samþykkt 11.10.1994







Útgáfa 0.1 / 12.9. 2019

Reykjavíkurborg  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

2